DEPARTAMENTO DE ESTADO

Número: 7718
Fecha: 8 de julio de 2009
Aprobado: Hon. Kenneth D. McClintock
Secretario de Estado

Por: Eduardo Arosemena Muñoz
Secretario Auxiliar de Servicios

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico

REGLAMENTO DEL PROGRAMA DE ESTÍMULO DE COMPRA DE VIVIENDAS

(Versión Revisada y Aprobada el 12 de junio de 2009)

REGLAMENTO DEL PROGRAMA DE ESTÍMULO DE COMPRA DE VIVIENDAS

ÍNDICE

PÁGINA

SECCIÓN I. - BASE LEGAL; TÍTULO CORTO 1

SECCIÓN II. - PROPÓSITO 1

SECCIÓN III. - DEFINICIONES 1

A. Autoridad 1
B. Beneficio 2
C. Beneficiario 2
D. Cargo de Garantía 2
E. Desarrollador 2
F. Gastos de Cierre 2
G. Gastos de Descuento 2
H. Gastos de Originación 2
I. Originador de Hipoteca 2
J. Persona 2
K. Préstamo Hipotecario Subordinado 2
L. Primera Hipoteca 2
M. Programa 3
N. Promesa de Asegurabilidad 3
O. Promesa de Compra 3
P. Segunda Hipoteca 3
Q. Servicer 3
Q. Vendedor de Vivienda Existente 3
R. Vivienda de Nueva Construcción 3
S. Vivienda Elegible 3
T. Vivienda Existente 3

SECCIÓN IV. - CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PROGRAMA 4

A. Alcance del Programa 4
B. Administración del Programa 4
C. Vigencia 4
D. Financiamiento del Programa 4

SECCIÓN V. - ALIVIO EN EL PRONTO PAGO 5

A. Cantidad 5
B. Préstamo Hipotecario Subordinado; Segunda Hipoteca 5
C. Pagos por el Beneficiario 6
D. Cargo por Compromiso de Compra 6
E. Adquisición del Préstamo Hipotecario Subordinado por la Autoridad 7

SECCIÓN VI. - BENEFICIARIO 10

SECCIÓN VII. - VIVIENDAS ELEGIBLES 11

SECCIÓN VIII. - ORIGINADORES DE HIPOTECAS ELEGIBLES 12

SECCIÓN IX. - SERVICERS ELEGIBLES 12

SECCIÓN X. - RESTRICCIONES Y CONTINGENCIAS 12

A. Restricciones 12
B. Inscripción y consecuencia de incumplimientos 13
C. Contingencias 13

SECCIÓN XI. - DISPOSICIONES MISCELÁNEAS 14

A. Separabilidad 14
B. Radicación de Querellas bajo la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme 14
C. Interpretación 14
D. Vigencia 14

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

SECCIÓN I. - BASE LEGAL; TÍTULO CORTO

Este Reglamento se adopta para crear 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.

Este Reglamento se promulga de conformidad con lo dispuesto en la Ley Núm. 9 de 9 de marzo de 2009, según enmendada; en la Ley Núm. 146 de 30 de junio de 1961, según enmendada, que crea el Banco y Agencia para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico; en la Ley Núm. 103 de 11 de agosto de 2001, según enmendada, que transfiere las facultades del Banco a la Corporación para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico y la re-denomina Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico; y en la Resolución Núm. 4023 de la Junta de Directores del Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico de 16 de noviembre de 1977, según enmendada.

Conforme a las disposiciones del Artículo 7 de la Ley Núm. 9 de 9 de marzo de 2009, este Reglamento está exento de los requisitos 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.

Este Reglamento se conocerá y podrá ser citado como el "Reglamento del Programa de Estímulo de Compra de Viviendas".

SECCIÓN II. - PROPÓSITO

Este Reglamento tiene el propósito de establecer los parámetros para la administración y funcionamiento del Programa de Estímulo de Compra de Viviendas conforme a las disposiciones del Artículo 5 de la Ley Núm. 9 de 9 de marzo de 2009. Este Programa impulsa la política pública del Gobierno de Puerto Rico de estimular la economía de Puerto Rico mediante un financiamiento subordinado para el pronto pago requerido al momento de la compra de una vivienda por la cantidad de veinticinco mil dólares ($25,000), en el caso de una vivienda de nueva construcción, o diez mil dólares ($10,000), en el caso de una vivienda existente, conforme a los parámetros, requisitos y condiciones que se disponen en este Reglamento.

SECCIÓN III. - DEFINICIONES

Los siguientes términos usados en este Reglamento tendrán el significado que se les atribuye a continuación, excepto donde expresamente se declare o que del contexto claramente se entienda lo contrario:

A. Autoridad - Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico.

B. Beneficio - Financiamiento subordinado para el pronto pago requerido para la compra de una Vivienda Elegible que se concede por virtud de este Programa sujeto a los términos y condiciones de este Reglamento.

C. Beneficiario - Persona que cumple con los requisitos establecidos en la Sección VI de este Reglamento para recibir el Beneficio al amparo del Programa. En caso de una sociedad de gananciales, el término Beneficiario se referirá específicamente al miembro, o los miembros de ser ambos, que advenga titular de la Vivienda Elegible al momento del cierre.

D. Cargo de Garantía - Cargo que el Beneficiario pagará a la Autoridad según se establece en la Sección V(C) de este Reglamento por emitir una póliza bajo el programa de seguro de garantía de hipotecas de la Ley Núm. 87 de 25 de junio de 1965, según enmendada.

E. Desarrollador – Persona o entidad que es dueña de una Vivienda de Nueva Construcción, ya sea porque la desarrolló inicialmente o la adquirió del desarrollador original mediante cualquier procedimiento de ejecución.

F. Gastos de Cierre - Costos que los bancos e instituciones financieras acostumbran cobrar para el cierre de un préstamo hipotecario para adquisición, incluyendo 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.

G. Gastos de Descuento - Cargos monetarios que paga una parte con interés en un financiamiento hipotecario para disminuir la tasa de interés hipotecaria.

H. Gastos de Originación - Cargos monetarios impuestos por bancos e instituciones financieras por concepto de originación de hipoteca.

I. Originador de Hipoteca - Entidad que origina el Préstamo Hipotecario Subordinado.

J. Persona - Persona natural o sociedad de gananciales. El término Persona no incluye sucesiones, sociedades especiales ni ninguna otra entidad jurídica.

K. Préstamo Hipotecario Subordinado - Préstamo hipotecario subordinado a la Primera Hipoteca que origina y le concede el Originador de Hipoteca al Beneficiario por la cantidad que se establece en este Reglamento para el pronto pago para la compra de una Vivienda Elegible, cuyos términos de repago y otros serán según se indican en la Sección V(B) de este Reglamento.

L. Primera Hipoteca - Préstamo hipotecario que grava la Vivienda Elegible en primer rango (excluyendo servidumbres, condiciones restrictivas y otros gravámenes similares que puedan afectar la propiedad) que origina y le concede el Originador de

Hipoteca al Beneficiario simultáneamente con la Segunda Hipoteca cuyo producto es utilizado por el Beneficiario para adquirir la Vivienda Elegible.

M. Programa - 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 se crea mediante este Reglamento.

N. Promesa de Asegurabilidad - Contrato escrito con arreglo al cual la Autoridad se compromete a proveer el seguro de garantía de hipoteca para asegurar la Segunda Hipoteca conforme a las disposiciones de la Ley Núm. 87 del 25 de junio de 1965, según enmendada, y los reglamentos promulgados al amparo de la misma.

O. Promesa de Compra - Contrato escrito con arreglo al cual la Autoridad se compromete a comprar el Préstamo Hipotecario Subordinado a un Servicer siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos en el contrato.

P. Segunda Hipoteca - Hipoteca que grava la Vivienda Elegible en segundo rango (excluyendo servidumbres, condiciones restrictivas y otros gravámenes similares que puedan afectar la propiedad) para garantizar el repago del Préstamo Hipotecario Subordinado.

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

R. Vendedor de Vivienda Existente - Cualquier Persona, sucesión o entidad jurídica que vende una Vivienda Existente a un Beneficiario.

S. Vivienda de Nueva Construcción - Toda vivienda existente cuya construcción se haya completado, que no haya sido ocupada anteriormente y que pertenezca a un Desarrollador.

T. Vivienda Elegible - Vivienda de Nueva Construcción o Vivienda Existente que cumpla con las condiciones establecidas en la Sección VII de este Reglamento.

U. Vivienda Existente - Toda vivienda existente cuya construcción se haya completado y tenga permiso de uso emitido por la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE).

SECCIÓN IV. - CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PROGRAMA

A. Alcance del Programa

El Programa se crea para proveer a Personas elegibles un financiamiento subordinado para el pronto pago requerido para la compra de una Vivienda Elegible por la cantidad de veinticinco mil dólares ($25,000), en el caso de Vivienda de Nueva Construcción, y diez mil dólares ($10,000), en el caso de Vivienda Existente, conforme a los parámetros, requisitos y condiciones establecidas en este Reglamento. Dicho financiamiento subordinado se concederá mediante una Segunda Hipoteca que será originada por el Originador de Hipoteca y adquirida por la Autoridad según se establece en este Reglamento.

La participación en el Programa es totalmente libre y voluntaria por parte de los Desarrolladores de Viviendas Elegibles, bancos o instituciones financieras que hayan concedido el financiamiento interino para la construcción de Viviendas Elegibles, Originadores de Hipoteca, vendedores de Viviendas Existentes y Beneficiarios del Programa. Por tanto, la ausencia de una o más de las partes mencionadas podría imposibilitar la concesión del Préstamo Hipotecario Subordinado contemplado en el Programa.

B. Administración del Programa

La Autoridad será la entidad gubernamental responsable por la administración y funcionamiento del Programa.

C. Vigencia

El Programa tendrá vigencia hasta el 31 de diciembre de 2009; disponiéndose que solamente se concederán Beneficios para ocho mil (8,000) Viviendas de Nueva Construcción y cuatro mil (4,000) Viviendas Existentes. La Autoridad podrá terminar el Programa antes de su fecha de vencimiento tan pronto se alcancen dichas metas o si determina a su entera discreción que se han agotado los fondos que fueron asignados para el Programa conforme al Artículo 5 de la Ley Núm. 9 de 9 de marzo de 2009. Dicha terminación no afectará las Promesas de Asegurabilidad y las Promesas de Compra que hayan sido emitidas para esa fecha y dichos casos podrán cerrar con posterioridad a la fecha de terminación del Programa siempre y cuando cumplan con los términos de dichas promesas y este Reglamento. En el caso que no se cierren casos para los cuales se hayan emitido Promesa de Asegurabilidad y Promesa de Compra dentro del término provisto, dichos fondos estarán disponibles para casos nuevos. No serán elegibles para participar en este Programa las transacciones que hayan cerrado antes de la fecha de aprobación de este Reglamento.

D. Financiamiento del Programa

Para implementar el Programa, la Autoridad utilizará los fondos que le fueron asignados mediante el Artículo 5 de la Ley Núm. 9 de 9 de marzo de 2009 y cualesquiera otros fondos de la Autoridad que ésta designe para estos propósitos. La Autoridad también podrá utilizar parte de los fondos que le fueron asignados mediante el Artículo 5 de la Ley Núm. 9 de 9 de marzo

de 2009 para pagar los gastos de emisiones de bonos, notas o pagarés de la Autoridad colateralizadas con Préstamos Hipotecarios Subordinados, para depositar fondos en el Fondo de Reserva de Hipotecas Aseguradas creado por la Ley Núm. 87 de 25 de junio de 1965, según enmendada, para redimir bonos de una emisión particular cuando esto sea necesario y para sufragar cualquier costo o gasto relacionado con cualquier otra estructura financiera que implemente la Autoridad para lograr los propósitos del Programa.

SECCIÓN V. - ALIVIO EN EL PRONTO PAGO

A. Cantidad

El Préstamo Hipotecario Subordinado para la compra de una Vivienda de Nueva Construcción será por una cantidad de principal de veinticinco mil dólares ($25,000). El Préstamo Hipotecario Subordinado para la compra de una Vivienda Existente será por una cantidad de principal de diez mil dólares ($10,000).

B. Préstamo Hipotecario Subordinado; Segunda Hipoteca

El Préstamo Hipotecario Subordinado será originado y desembolsado por el Originador de Hipoteca el mismo día del cierre de la compraventa de la Vivienda Elegible por el Beneficiario. El total de principal del Préstamo Hipotecario Subordinado será utilizado para hacer el pronto pago para la adquisición de la Vivienda Elegible. El repago del Préstamo Hipotecario Subordinado será garantizado por una Segunda Hipoteca sobre la Vivienda Elegible, que a su vez será asegurada por la Autoridad conforme a las disposiciones de la Ley Núm. 87 de 25 de junio de 1965, según enmendada, y los reglamentos promulgados al amparo de la misma. La escritura de Segunda Hipoteca se otorgará sustancialmente en la forma que se incluye como Anejo A de este Reglamento, con todos los blancos debidamente completados.

El Préstamo Hipotecario Subordinado tendrá un término de vencimiento de quince (15), veinte (20), veinticinco (25) ó treinta (30) años, según acuerden el Beneficiario y el Originador de Hipoteca; disponiéndose que el término del Préstamo Hipotecario Subordinado nunca podrá ser mayor que el término de la Primera Hipoteca. El Préstamo Hipotecario Subordinado no pagará principal o devengará intereses o cargos durantes los primeros diez (10) años de su término. A partir del décimo aniversario, el principal del Préstamo Hipotecario Subordinado comenzará a devengar intereses y se amortizará por el término restante a base de pagos mensuales nivelados. La tasa de interés de la Segunda Hipoteca será una tasa fija a ser establecida por la Autoridad de tiempo en tiempo mediante carta circular. El Beneficiario hará todos los pagos de principal e interés directamente al Servicer. De los intereses recibidos de los Préstamos Hipotecarios Subordinados se pagará un cargo anual por administración y cobro ("*servicing fee*") equivalente a un cuarto de un por ciento (.25%) del balance de principal y un cargo anual por concepto de garantía ("*guaranty fee*") equivalente a un cuarto de un por ciento (.25%) del balance de principal.

La concesión del Préstamo Hipotecario Subordinado estará sujeta a que el Beneficiario cumpla con los requisitos de la Sección VI de este Reglamento y con los requisitos de crédito y cualificación financiera que imponga el Originador de Hipoteca.

El Originador de Hipoteca no podrá cobrarle al Beneficiario ningún Gasto de Descuento, Gasto de Cierre o Gasto de Originación con respecto al Préstamo Hipotecario Subordinado, excepto por el costo de la póliza de seguro de título y el Cargo de Garantía y los honorarios notariales que el Beneficiario deberá pagar según se dispone en el párrafo (C) abajo. El Originador de Hipoteca pagará, y no podrá cobrarle al Beneficiario, los cargos relacionados con solicitar y obtener la Promesa de Asegurabilidad.

C. Pagos por el Beneficiario

Para cada Préstamo Hipotecario Subordinado, el Beneficiario que esté adquiriendo una Vivienda Elegible pagará al momento del cierre un Cargo de Garantía por la cantidad de quinientos dólares ($500) en el caso de Vivienda de Nueva Construcción y doscientos dólares ($200) en el caso de Vivienda Existente. El Originador de Hipoteca cobrará el Cargo de Garantía a nombre de la Autoridad y dichos fondos serán traspasados a la Autoridad cuando ésta adquiera el Préstamo Hipotecario Subordinado para ser depositados en el Fondo de Reserva de Hipotecas Aseguradas creado por la Ley Núm. 87 de 25 de junio de 1965, según enmendada. Además, el Beneficiario pagará al momento del cierre del Préstamo Hipotecario Subordinado los honorarios notariales que le corresponden pagar conforme al Artículo 77(3)(a) de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como Ley Notarial de Puerto Rico. Según dispone el Artículo 17 de la Ley Núm. 9 de 9 de marzo de 2009, las escrituras de Segunda Hipoteca estarán exentas del pago y cancelación de sellos de rentas internas y serán inscribibles en el Registro de la Propiedad libre del pago de los derechos dispuestos por la Ley Núm. 67 de 20 de junio de 1963, según enmendada.

D. Cargo por Compromiso de Compra

Para cada Préstamo Hipotecario Subordinado, cada una de las siguientes partes pagará un cargo por compromiso de compra ("*purchase commitment fee*") según se indica a continuación.

Préstamo Hipotecario Subordinado para Vivienda de Nueva Construcción:

	Cantidad del Cargo
Desarrollador de la Vivienda Elegible	$5,000
Banco o institución financiera que concedió el financiamiento interino para la construcción de la Vivienda Elegible	$5,000

No obstante lo anterior, en los casos de Viviendas de Nueva Construcción, el Desarrollador de la Vivienda Elegible podrá acordar pagar parte o toda la cantidad del cargo por compromiso de compra que le corresponde pagar al banco o institución financiera que proveyó el financiamiento interino para la construcción de la vivienda bajo este párrafo (D) o parte o todo el

Cargo de Garantía que le corresponde pagar al Beneficiario bajo el párrafo (C) arriba. De igual manera, el banco o institución financiera que proveyó el financiamiento interino para la construcción de la vivienda podrá acordar pagar parte o toda la cantidad del cargo por compromiso de compra que le corresponde pagar al Desarrollador bajo este párrafo (D) o parte o todo el Cargo de Garantía que le corresponde pagar al Beneficiario bajo el párrafo (C) arriba.

Préstamo Hipotecario Subordinado para Vivienda Existente:

	Cantidad del Cargo
Vendedor de Vivienda Existente	$3,000

El Originador de Hipoteca podrá exigir que las partes que participen en el cierre de un Préstamo Hipotecario Subordinado firmen cualesquiera documentos que el Originador de Hipoteca requiera o estime conveniente para advertir a las partes de sus derechos de participar en el Programa y sus respectivas obligaciones bajo el mismo.

E. Adquisición del Préstamo Hipotecario Subordinado por la Autoridad

Antes del cierre de un Préstamo Hipotecario Subordinado, el Originador de Hipoteca solicitará y obtendrá de la Autoridad una Promesa de Compra para el Préstamo Hipotecario Subordinado. Simultáneamente con la Promesa de Compra, el Originador de Hipoteca también solicitará y obtendrá de la Autoridad una Promesa de Asegurabilidad para asegurar la Segunda Hipoteca bajo el programa de seguro de garantía de hipotecas de la Ley Núm. 87 del 25 de junio de 1965, según enmendada, y los reglamentos promulgados al amparo de la misma. La Autoridad no considerará ninguna solicitud de Promesa de Asegurabilidad o de Promesa de Compra bajo este Programa que se presente después del cierre del Préstamo Hipotecario Subordinado.

Para obtener la Promesa de Compra, el Originador de Hipoteca que cumpla con los requisitos de la Sección VIII de este Reglamento la solicitará mediante los formularios y métodos que la Autoridad provea para esos propósitos. La Promesa de Compra tendrá una vigencia inicial de treinta (30) días y contendrá los términos y condiciones bajos los cuales la Autoridad comprará el Préstamo Hipotecario Subordinado de un Servicer. El cierre del Préstamo Hipotecario Subordinado deberá ocurrir y ser notificado a la Autoridad dentro del término de treinta (30) días desde la fecha en que se emitió la Promesa de Compra. 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 Compra quedará cancelada y la Autoridad no tendrá obligación alguna de adquirir dicho Préstamo Hipotecario Subordinado. Si el cierre del Préstamo Hipotecario Subordinado ocurre y se le notifica a la Autoridad dentro del término de treinta (30) días, la vigencia de la Promesa de Compra 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. La Promesa de Compra se solicitará para una vivienda y un Beneficiario específico. En caso que el Originador de Hipoteca no sea un Servicer o una afiliada de un Servicer, el Originador de Hipoteca venderá el Préstamo

Hipotecario Subordinado a un Servicer y endosar la Promesa de Compra a favor de dicho Servicer. La Autoridad solamente comprará Préstamos Hipotecarios Subordinados directamente de Servicers.

La Autoridad estará obligada a comprarle a los Servicers cada Préstamo Hipotecario Subordinado que éstos originen o adquieran por un precio igual al valor par del mismo siempre y cuando se cumpla con los siguientes requisitos:

1. El Originador de Hipoteca haya obtenido una póliza de seguro de garantía de hipoteca bajo la Ley Núm. 87 de 25 de junio de 1965, según enmendada.

2. El Originador de Hipoteca haya obtenido una Promesa de Compra antes del cierre del Préstamo Hipotecario Subordinado y se haya cumplido con todos los términos y condiciones de la misma.

3. En el caso que la Vivienda Elegible sea la residencia principal ("*primary residence*") del Beneficiario, la cantidad combinada de la Primera Hipoteca y la Segunda Hipoteca será igual o menor al cien por ciento (100%) del valor de tasación o precio de compraventa de la Vivienda Elegible, lo que sea menor ("*combined loan to value ratio*"). En el caso que la Vivienda Elegible no sea la residencia principal ("*primary residence*") del Beneficiario, la cantidad combinada de la Primera Hipoteca y la Segunda Hipoteca será igual o menor al noventa por ciento (90%) del valor de tasación o precio de compraventa de la Vivienda Elegible, lo que sea menor ("*combined loan to value ratio*"). No obstante lo anterior, tanto en el caso de Vivienda de Nueva Construcción como en el caso de Vivienda Existente, si el Beneficiario cualifica para cualquiera de los programas del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (RURAL), del Departamento de Asuntos del Veterano de los Estados Unidos (VA) o de la Administración de Vivienda Federal (FHA) con respecto a la Primera Hipoteca y Segunda Hipoteca y la Primera Hipoteca se cierra bajo uno de esos programas, la proporción entre la cantidad combinada de la Primera Hipoteca y la Segunda Hipoteca y el valor de tasación o precio de compraventa de la Vivienda Elegible, lo que sea menor ("*combined loan to value ratio*"), podrá exceder los límites anteriores siempre y cuando dicha proporción no exceda los límites del programa aplicable.

4. El cierre del Préstamo Hipotecario Subordinado haya ocurrido dentro del término de treinta (30) días desde la fecha en que la Autoridad emitió la Promesa de Compra y se le haya notificado a la Autoridad dentro del mismo término.

5. El Servicer entregue a la Autoridad los siguientes documentos y pagos dentro del término 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) desde la fecha del cierre del Préstamo Hipotecario Subordinado:

a. El pagaré original que evidencia el Préstamo Hipotecario Subordinado, a favor de la Autoridad o debidamente endosado a favor de la Autoridad en el formato del Anejo A-1 que acompaña este Reglamento.

b. Copia simple de la escritura de la Segunda Hipoteca otorgada concurrentemente con el pagaré original que se menciona en el inciso V.E.5.a arriba. Dicha escritura de Segunda Hipoteca debe estar en el formato del Anejo A-2 que acompaña este Reglamento.

c. La cantidad de diez mil quinientos dólares ($10,500) en el caso de Vivienda de Nueva Construcción o tres mil doscientos dólares ($3,200) en el caso de Vivienda Existente, lo cual representa la suma del Cargo de Garantía y los cargos por compromiso de compra que se requieren bajo los párrafos (C) y (D) de esta Sección.

d. En el caso que la Primera Hipoteca sea un préstamo convencional (sin importar si es elegible o cumple con los parámetros de los programas de FNMA o FHLMC (*conforming* o *non-conforming*)), copia del resultado de la decisión de crédito emitida por FNMA o FHLMC que evidencie que el Beneficiario ha recibido una cualificación de Approved, Expanded One, Accept o Accept Plus con respecto a la Primera Hipoteca y copia del resultado cuando se incluye el pago de la Segunda Hipoteca (asumiendo que el principal e intereses de la Segunda Hipoteca se comenzarán a pagar desde el primer día) que demuestre que el Beneficiario no ha recibido una cualificación de Refer o Caution.

e. En el caso que la Primera Hipoteca sea un préstamo garantizado o asegurado por por el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (RURAL), el Departamento de Asuntos del Veterano de los Estados Unidos (VA) o la Administración de Vivienda Federal (FHA), copia del resultado de la decisión de crédito emitida por RURAL, FHA o VAo sus representantes autorizados bajo cualquier programa delegado de estas agencias que evidencie que el Beneficiario cualifica para cualquiera de los programas de dichas agencias con respecto a la Primera Hipoteca y Segunda Hipoteca.

f. Underwriting transmittal form 1008 (aprobación).

g. URLA (1003).

h. Verificación de ingresos del Beneficiario.

i. Verificación de fondos del Beneficiario.

j. Informe de crédito del Beneficiario.

k. Copia del contrato de compraventa de la Vivienda Elegible.

l. Copia de la tasación de la Vivienda Elegible.

m. Declaración jurada del Beneficiario en una forma preestablecida por la Autoridad exponiendo su entendimiento y cumplimiento con los requisitos de elegibilidad.

n. Copia de una póliza de seguro vigente asegurando la propiedad sujeta a la Segunda Hipoteca contra fuego, huracán, terremoto y cubierta extendida (seguro de siniestro) por una cantidad no menor al costo de reemplazo de dicha propiedad o cualquier otra cantidad que sea aprobada por la Autoridad mediante carta circular. Dicha póliza de seguro nombrará a la Autoridad y al fiduciario del fideicomiso que adquiera el Préstamo Hipotecario Subordinado como asegurados adicionales.

o. Copia de un certificado de determinación de zona inundable para la propiedad sujeta a la Segunda Hipoteca. En el caso que dicha propiedad esté localizada en una zona designada como zona inundable, también se requerirá copia de una póliza de seguro de inundación en la cual se nombre a la Autoridad y al fiduciario del fideicomiso que adquiera el Préstamo Hipotecario Subordinado como asegurados adicionales.

p. Copia de una póliza de seguro de título sobre la Vivienda Elegible.

q. Cualquier otro documento que la Autoridad razonablemente solicite.

SECCIÓN VI. - BENEFICIARIO

Constituirá un Beneficiario elegible para recibir un Préstamo Hipotecario Subordinado bajo este Programa aquella Persona que:

1. Utilice los fondos provenientes del Préstamo Hipotecario Subordinado para el pronto pago para la adquisición de una Vivienda Elegible mediante una compraventa *bona fide*.

2. Cumpla con los requisitos de suscripción, crédito y otros de índole similar que establezca el Originador de Hipoteca, por cuenta propia o siguiendo los parámetros de agencias titularizadoras de mercado secundario tales como GNMA, FNMA y FHLMC, entre otras, o de los programas de préstamos o garantías de préstamos de RURAL, FHA o VA.

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

4. Se comprometa a cumplir con los requisitos posteriores a la originación del Préstamo Hipotecario Subordinado, establecidos en la Sección X de este Reglamento.

5. Someta una declaración jurada en una forma preestablecida por la Autoridad exponiendo su entendimiento y cumplimiento con los requisitos de elegibilidad.

En el caso de codeudores para el Préstamo Hipotecario Subordinado, cada codeudor deberá cualificar para ser Beneficiario bajo el Programa y, en conjunto, todos los codeudores se considerarán un solo Beneficiario. En la medida que hayan codeudores para la Primera Hipoteca, todos y cada uno de dichos codeudores deberán también ser codeudores para la Segunda Hipoteca.

SECCIÓN VII. - VIVIENDAS ELEGIBLES

Constituirán Viviendas Elegibles aquellas unidades de Vivienda de Nueva Construcción y de Vivienda Existente que:

1. Tengan un precio de compraventa que no exceda lo que sea menor entre $600,000 ó dos veces el límite establecido por la Administración de Vivienda Federal (FHA) para el seguro hipotecario del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos para el área donde está localizada la vivienda.

2. Sean destinadas para ocupación por una sola familia, estén o no ubicadas en estructuras multifamiliares (apartamentos, hileras, walk-ups y tipologías similares) y no sean apartamentos tipo estudio.

3. Estén situadas en un predio que sea o vaya a ser propiedad en pleno dominio del Beneficiario y que sea también objeto de la compraventa financiada mediante el Préstamo Hipotecario Subordinado.

4. Cumpla con los requisitos, permisos y endosos establecidos por la Junta de Planificación y la Administracion de Reglamentos y Permisos para una unidad de vivienda unifamiliar.

SECCIÓN VIII. - ORIGINADORES DE HIPOTECAS ELEGIBLES

Serán elegibles para participar en este Programa y originar Préstamos Hipotecarios Subordinados todo banco, institución financiera o cooperativa de ahorro y crédito que tenga una licencia de concesionario de préstamos hipotecarios otorgada por la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y autorizados a Participar en el programa de garantías de Ley 87 de la Autoridad. La Autoridad podrá participar en el Programa como Originador de Hipoteca; disponiéndose que la Autoridad no estará obligada a utilizar los parámetros crediticios que se disponen en la Sección VI de este Reglamento.

SECCIÓN IX. - SERVICERS ELEGIBLES

Serán elegibles para participar en este Programa y actuar como Servicer todo banco o institución financiera que tenga en funciones una unidad de servicios de administración y cobros de hipotecas, que sea un administrador de hipoteca autorizado por cualquiera de las agencias titularizadoras de mercado secundario GNMA, FNMA y FHLMC y que entre en un Acuerdo de Servicios ("*Servicing Agreement*") con el fiduciario a quien la Autoridad le traspase los Préstamos Hipotecarios Subordinarios.

SECCIÓN X. - RESTRICCIONES Y CONTINGENCIAS

A. Restricciones

1. Venta o Traspaso

En caso que el Beneficiario decida vender, permutar, donar o de otro modo transferir la titularidad de la propiedad que adquirió bajo este Programa, el Beneficiario estará obligado a pagar la totalidad del principal del Préstamo Hipotecario Subordinado. Si el traspaso ocurre después del décimo aniversario, el Beneficiario también estará obligado a pagar la totalidad de los intereses y cargos del Préstamo Hipotecario Subordinado acumulados hasta la fecha de repago del principal. Dichos pagos tendrán que efectuarse previo o simultáneo al negocio jurídico que dará lugar al traspaso de la titularidad de la propiedad, siendo esencial e indispensable el consentimiento previo por escrito de la Autoridad indicando el balance de cancelación del Préstamo Hipotecario Subordinado.

2. Refinanciamiento

El gravamen de la Segunda Hipoteca no se subrogará a gravámenes de refinanciamientos o de préstamos posteriores. Todo refinanciamiento de la Primera Hipoteca de una Vivienda Elegible conllevará el repago inmediato del principal del Préstamo Hipotecario Subordinado. Si el refinanciamiento ocurre después del décimo aniversario, el

Beneficiario también estará obligado a pagar la totalidad de los intereses y cargos del Préstamo Hipotecario Subordinado acumulados hasta la fecha de repago del principal.

3. Representaciones Falsas

En el caso que un Beneficiario haya recibido el Préstamo Hipotecario Subordinado a base de representaciones falsas respecto a su ingreso, composición familiar o cualquier otro hecho o condición que lo acredite como Beneficiario, estará obligado a repagar inmediatamente la totalidad del principal del Préstamo Hipotecario Subordinado. Si la representación falsa se descubre después del décimo aniversario, el Beneficiario también estará obligado a pagar la totalidad de los intereses y cargos del Préstamo Hipotecario Subordinado acumulados hasta la fecha de repago del principal.

B. Inscripción y consecuencia de incumplimientos

Las restricciones y consecuencias antes expuestas en cuanto a la venta, cesión u otro traspaso de la vivienda adquirida bajo este Programa; las obligaciones de repago de principal y pago de intereses; las restricciones sobre arrendamiento y otros usos no permitidos; y la prohibición de gravámenes adicionales no autorizados serán consignadas en la escritura de la Segunda Hipoteca. Dichas restricciones subsistirán mientras esté sin saldar el Préstamo Hipotecario Subordinado.

C. Contingencias

1. Herencia

Si el Beneficiario fallece, sus herederos legítimos no vendrán obligados al repago inmediato del Préstamo Hipotecario Subordinado si la propiedad hubiera sido legítimamente transferida a su favor por sucesión testada o intestada y éstos asumen las obligaciones del Beneficiario bajo la Segunda Hipoteca. Si los herederos decidieran vender, permutar, donar o de otro modo transferir la Vivienda Elegible, vendrán obligados a repagar de inmediato el Préstamo Hipotecario Subordinado de conformidad a lo antes expuesto.

2. Copropietarios

Cuando un copropietario Beneficiario del Programa decida vender, permutar o de otro modo transferir su participación en el inmueble a otro copropietario, no se requerirá un repago inmediato del Préstamo Hipotecario Subordinado siempre y cuando el copropietario que reciba su participación también cualifique para ser Beneficiario del Programa.

3. 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, no procederá el repago inmediato del Préstamo Hipotecario Subordinado.

SECCIÓN XI. - DISPOSICIONES MISCELÁNEAS

A. 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 restantes disposiciones, sino que su efecto se limitará a la palabra, oración, párrafo, sección 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.

B. 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 bajo el Programa, podrá radicar una querella, ya sea personalmente o por escrito, en el término de treinta (30) días calendarios 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 Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, conocida como Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y el reglamento de la Autoridad aplicable.

C. Interpretación

La Autoridad será responsable de la interpretación e implementación de este Reglamento y el Director Ejecutivo de la Autoridad podrá emitir guías, procedimientos, circulares u otras normativas que sean útiles o necesarias para esos propósitos, siempre que no sean contrarios a lo aquí dispuesto.

D. Vigencia

Este Reglamento comenzará a regir y tendrá fuerza de ley en la fecha de su radicación en el Departamento de Estado.

Aprobado por el Director Ejecutivo de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico, en San Juan, Puerto Rico el 12 de junio de 2009.

George R. Joyner
Director Ejecutivo
Autoridad para el Financiamiento de la
Vivienda de Puerto Rico

192096v8