

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

**REGLAMENTO DEL PROGRAMA DE SUBSIDIO
DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

INDICE

	PÁGINAS
SECCIÓN I. BASE LEGAL	3
SECCIÓN II. PROPÓSITO	3
SECCIÓN III. DEFINICIONES	
A. Acreedor Hipotecario	4
B. Administrador del Programa	4
C. Administrador del Préstamo Hipotecario.....	4
D. Asistencia al Cierre	4
E. Autoridad	4
F. Beneficios	4
G. Beneficiario	4
H. Carta de Endoso	4
I. Departamento	4
J. Entidad Gubernamental	4
K. Gastos de Cierre	4-5
L. Gastos de Originación y Descuento	5
M. Ingreso Bruto Anual	5
N. Ingreso Mensual Ajustado	5
O. Ley Núm. 124	5
P. Ley de Co-participación	5
Q. Pagos de Subsidios Mensuales	5
R. Persona	5
S. Persona o Familia de Ingreso Bajos o Moderados	5-6
T. Préstamo Hipotecario Subsidiado	6
U. Pronto Pago	6
V. Programa	6
W. Proyecto Calificado.....	6
X. Rehabilitación	6
Y. Secretario	6
Z. Unidad Calificada Subsidiable	6
AA. Unidad Calificada No Subsidiable	6
BB. Vivienda de Interés Social	7

SECCIÓN IV. CARACTERISTICAS GENERALES DEL PROTRAMA	
A. Creación del Programa	7
B. Alcance del Programa	7
C. Administración del Programa	7
D. Financiamiento del Programa	7-8
SECCIÓN V. BENEFICIOS	
A. Alcance	8
B. Ajustes	8-9
C. Combinación	9
SECCIÓN VI. BENEFICIARIO	
A. Requisitos Básicos Iniciales	9
B. Requisitos Financieros	10
C. Documentación y Cumplimiento	10
SECCIÓN VII. VIVIENDAS ELEGIBLES	
A. Requisitos Básicos	10-11
SECCIÓN VIII. PROYECTOS CALIFICADOS	
A. Requisitos Básicos	11-12
B. Proyectos Desarrollados en Fases	12
C. Carta de Endoso	12-13
SECCIÓN IX. RESTRICCIONES Y CONTINGENCIAS	
A. Restricciones	14
B. Inscripción y consecuencia de Incumplimientos.....	15
C. Contingencias	15-16
SECCIÓN X. OTROS PROGRAMAS	
A. Concepto General	16
B. Beneficios Específicos	16-17
SECCIÓN XI. DISPOSICIONES MISCELANEAS	
A. Separabilidad.....	17
B. Radicación de Querellas bajo la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme	17
C. Interpretación	17
D. Transición	17-18
E. Vigencia	18

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

Este Reglamento se aprueba con el propósito de derogar el Reglamento Núm. 5049 y sus enmiendas (los Reglamentos Núm. 5115; Reglamento Núm. 5344; Reglamento Núm. 5476; Reglamento Núm. 5749; Reglamento Núm. 6406 y el Reglamento Núm. 7139). 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 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 Núm. 4023 de la Junta de Directores del Banco Gubernamental de Fomento del 16 de noviembre de 1977, según enmendada, 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 - PROPÓSITO

Este Reglamento tiene el propósito de establecer los parámetros generales para el funcionamiento del programa de subsidios para la adquisición, por parte de familias de ingresos bajos y moderados, de viviendas en proyectos de nueva construcción o rehabilitación, conforme lo autorizado por 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; (iii) definir las características de las viviendas y los proyectos elegibles para participar en el programa; (iv) establecer la política pública interagencial de apoyo máximo a estos proyectos; (v) implementar controles adecuados sobre los beneficios concedidos; y (vi) definir otros conceptos o normas necesarias para instrumentar el programa en su totalidad y la política pública que éste persigue.

Sección III - DEFINICIONES

- A. **Acreeedor Hipotecario** - Entidad que origina el Préstamo Hipotecario Subsidiado, o que adviene sucesivamente acreedora del mismo. Para originar dichos préstamos, deberán cumplir con los requisitos y entrar en los acuerdos que le requiera el Administrador.
- B. **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.
- C. **Administrador del Préstamo Hipotecario** - Entidad responsable de proveer los servicios de administración y cobro (conocido ampliamente en la industria hipotecaria como *servicer*) del Préstamo Hipotecario Subsidiado correspondiente.
- D. **Asistencia al Cierre** - Subsidio concedido para subvencionar parcial o totalmente el Pronto Pago, los Gastos de Cierre y los Gastos de Originación y Descuento pagaderos por el Beneficiario al cierre de un Préstamo Hipotecario Subsidiado, sujeto a las disposiciones de la Sección IV de este Reglamento.
- E. **Autoridad** - Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico
- F. **Beneficios** - Totalidad de las subvenciones efectuadas a favor del Beneficiario para reducir el costo de un Préstamo Hipotecario Subsidiado
- G. **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 advenga titular de la Vivienda Elegible al momento de Cierre
- H. **Carta de Endoso** - Carta emitida por el Director Ejecutivo en relación con un proyecto de vivienda particular enumerando los requisitos para su aceptación como Proyecto Calificado para el Programa de Ley Núm. 124.
- I. **Departamento** - Departamento de la Vivienda de Puerto Rico
- J. **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.
- K. **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.

- L. **Gastos de Originación y Descuento** - Cargos monetarios impuestos por el Acreedor Hipotecario al Beneficiario por concepto de originación el Préstamo Hipotecario.
- M. **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.
- N. **Ingreso Mensual Ajustado** - Una doceava parte (1/12) del Ingreso Bruto Anual de la Persona o Familia de Ingresos Bajos o Moderados después de deducirse los siguientes conceptos: (i) 10% del Ingreso Bruto Anual como deducción fija; (ii) \$500 por cada dependiente menor (hijo o hija) de 21 años que no esté trabajando; (iii) \$500 por cada dependiente mayor de 65 años; y (iv) \$500 por cada dependiente incapacitado.
- O. **Ley Núm. 124** - Ley Núm. 124 de 10 de diciembre de 1993, según enmendada.
- P. **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.
- Q. **Pagos de Subsidios Mensuales** - son los pagos por concepto de la subvención provista por la Ley Núm. 124 para reducir el pago mensual, disponiéndose que esta reducción se podrá efectuar por medio de pagos directos al Acreedor Hipotecario o al Administrador de la Hipoteca, o por originación de hipotecas bajo el Programa a una tasa de interés por debajo del interés prevaleciente en el mercado. En este último caso, el monto del Pago de Subsidio mensual será considerado equivalente a la diferencia entre el pago mensual de intereses sobre la hipoteca subvencionada y el pago mensual de intereses sobre una hipoteca no subvencionada según determinado por el Administrador respecto al Programa bajo el cual se emite la hipoteca subvencionada.
- R. **Persona** - Persona natural o sociedad de gananciales.
- S. **Persona o Familia de Ingresos Bajos o Moderados** - 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 habitual. 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.

- T. ***Préstamo Hipotecario Subsidiado*** - Financiamiento con garantía hipotecaria originado para la adquisición de una Unidad Calificada Subsidiaria subvencionada por los Beneficios del Programa de Ley Núm. 124 según dispuesto en este Reglamento.
- U. ***Pronto Pago*** - Porcentaje del monto del precio de venta a ser financiado mediante el Préstamo Hipotecario Subsidiado, requerido por parte del Acreedor Hipotecario como aportación en efectivo al cierre de dicho financiamiento.
- V. ***Programa*** - Programa de Subsidio de Vivienda de Interés Social creado al amparo de la Ley Núm. 124.
- W. ***Proyecto Calificado*** - proyecto de vivienda de nueva construcción o rehabilitación que cumpla con las condiciones establecidas en la Sección VIII de este Reglamento.
- X. ***Rehabilitación*** - Mejoras físicas a una Unidad Calificada Subsidiaria con el propósito de garantizar un nivel básico de habitabilidad. 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; y (v) cualquier otra mejora que garantice un nivel básico de seguridad y salubridad. Al momento de emitir la Carta de Endoso del Proyecto Calificado correspondiente, el Administrador ratificará, a su entera discreción, el cumplimiento de las mejoras realizadas o por realizarse con los criterios antes expuestos.
- Y. ***Secretario*** - Secretario del Departamento de la Vivienda
- Z. ***Unidad Calificada Subsidiaria*** - vivienda que cumpla con los requisitos establecidos en la Sección VII de este Reglamento. Los precios de venta de estas unidades estarán sujetos a las disposiciones de la Ley Núm. 124 en cuanto a las facultades del Secretario para variarlos de tiempo en tiempo.
- AA. ***Unidad Calificada No Subsidiaria*** - vivienda que cumpla con los requisitos establecidos en la Sección VII de este Reglamento y cuyo precio de venta exceda el precio de venta de una Unidad Calificada Subsidiaria, pero no exceda los precios establecidos en la Carta de Endoso vigente del Proyecto Calificado.
- BB. ***Vivienda de Interés Social*** - Vivienda que cumpla con los parámetros de precios para viviendas de dicho tipo, según establecidos por la Ley de Coparticipación.

Sección IV. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PROGRAMA

A. Creación del Programa

Se autoriza el Programa de Subsidios de Vivienda de Interés Social al amparo de la Ley Núm. 124 de 10 de diciembre de 1993, según enmendada. Este programa impulsa la política pública del Estado Libre Asociado de facilitar la adquisición por parte de familias de ingresos bajos o moderados de un hogar propio, seguro y adecuado.

B. Alcance del Programa

El Programa consistirá de la concesión de ciertos Beneficios a Beneficiarios elegibles que cumplan con los límites de ingresos y ciertas otras condiciones; con el propósito de reducir el costo de los respectivos Préstamos Hipotecarios Subsidiados; que sean originados para la adquisición de una Unidad Calificada Subsidiable ubicada en un Proyecto Calificado conforme los requisitos y parámetros establecidos en este Reglamento.

C. Administración del Programa

La Autoridad será el Administrador del Programa. El Programa tendrá vigencia indefinida, no obstante, el Administrador podrá limitar o suspender la concesión a Beneficiarios que no hayan cerrado sus respectivos Préstamos Hipotecarios Subsidiados según entienda a su entera discreción que sea apropiado conforme a su perspectiva de los fondos disponibles para esos propósitos y otros criterios que estime pertinentes.

D. Financiamiento del Programa

El Administrador podrá destinar parte de los fondos obtenidos al amparo de la Ley 124 para implementar el Programa. También podrá utilizar estos fondos para pagar los gastos de emisiones de bonos para financiar las hipotecas subvencionadas, redimir bonos de una emisión particular cuando esto sea necesario y hacer aportaciones para el pago de principal, prima, si alguna, e intereses sobre dichos bonos. El Administrador también podrá utilizar los referidos fondos para sufragar cualquier costo o gasto relacionado con cualquier otra estructura financiera que se diseñe para lograr los propósitos de la ley.

En caso de que existan sobrantes de asignaciones anteriores para el Programa, el Administrador podrá utilizarlos, según permitido por la ley, para ampliar los Beneficios dispuestos en este Reglamento que se ofrecen en este Programa o para proveer beneficios adicionales que complementen los mismos. Entendiéndose que la determinación del alcance de la Asistencia al Cierre, incluyendo Pronto Pago, Gastos de Cierre, y Gastos de Originación y

Descuento, se realizará a tenor con las disposiciones de los artículos 3 y 16 de la Ley Núm. 124.

Sección V. BENEFICIOS

A. Alcance

Los Beneficios al amparo de este Programa consistirán de (i) Asistencia al Cierre, incluyendo subvenciones de Pronto Pago, Gastos de Cierre y Gastos de Originación y Descuento; y (ii) Pagos de Subsidios Mensuales para reducir el pago mensual correspondiente al deudor.

La concesión de los Beneficios al amparo de este Programa estará sujeta a que el Beneficiario cumpla con los requisitos de crédito y calificación financiera que imponga el Acreedor Hipotecario que origine el Préstamo Hipotecario Subsidiado.

Los Préstamos Hipotecarios Subsidiados podrán tener un término de vencimiento de hasta cuarenta (40) años, y podrán tener cualquier estructura de amortización de principal e intereses acordada entre el Acreedor Hipotecario y Beneficiario, y que se encuentre entre las alternativas establecidas como aceptables por el Administrador del Programa a su entera discreción.

B. Ajustes

Las respectivas magnitudes de las subvenciones de la Asistencia al Cierre, incluyendo Pronto Pago, Gastos de Cierre, y Gastos de Originación y Descuento, serán establecidas y podrán ser ajustadas por el Administrador del Programa de tiempo en tiempo, y podrán estar expresadas en cantidades monetarias fijas o como porcentajes de los precios de venta subyacentes a los respectivos Préstamos Hipotecarios Subsidiados.

Las magnitudes de las subvenciones de Pagos de Subsidios Mensuales serán establecidas y podrán ser ajustadas por el Administrador del Programa de tiempo en tiempo. Las magnitudes podrán estar expresadas en cantidades monetarias o como un itinerario de las tasas de interés equivalentes aplicables a través de la vigencia del Préstamo Hipotecario Subsidiado. Una vez acordado al momento de originación del Préstamo Hipotecario Subsidiado particular un itinerario de subvenciones - sean constantes o cambiantes a través de la vigencia del financiamiento - este itinerario no podrá ser alterado en detrimento del Beneficiario.

Cuando para un Beneficiario, el pago mensual del Préstamo Hipotecarios Subsidiado sea mayor que el 30% del Ingreso Mensual Ajustado, se le concederá un Pago de Subsidio Mensual mayor, hasta alcanzar al Pago de Subsidio Mensual más alto disponible dentro del Programa al momento de Cierre. Cuando, aún con el Pago de Subsidio Mensual más alto, la referida

proporción exceda 30% pero el Beneficiario califique bajo los parámetros financieros o crediticios del Acreedor Hipotecario correspondiente, se permitirá la concesión de los Beneficios.

C. Combinación

Los Beneficios al amparo del Programa de Ley Núm. 124 podrán ser combinados con los beneficios al amparo de otros programas estatales o federales de subsidios para la adquisición de vivienda asequible, proveyéndose que se cumplan con los requisitos y reglamentaciones de cada programa.

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 VI. BENEFICIARIO

A. Requisitos Básicos Iniciales

Constituirá un Beneficiario elegible para recibir los Beneficios del Programa aquella Persona o Familia de Ingresos Bajos o Moderados que:

1. Utilice los fondos recibidos del Préstamo Hipotecario Subsidiado para la adquisición de una Unidad Calificada Subsidiable en un Proyecto Calificado.
2. Utilice la vivienda adquirida con el Préstamo Hipotecario Subsidiado como su residencia habitual.
3. No sea dueño, desde la fecha de radicación de la solicitud del Préstamo Hipotecario Subsidiado hasta el cierre del mismo, de otra propiedad susceptible para ser utilizada como residencia. En el caso de una familia, todos los miembros individualmente deberán cumplir este requisito, independientemente de que cuáles miembros suscriban dicho Préstamo Hipotecario Subsidiado.
4. No haya sido un Beneficiario previamente del Programa de Ley Núm. 124, salvo que el Secretario autorice por escrito lo contrario. En el caso de una familia, todos los miembros individualmente deberán cumplir este requisito, independientemente de que solamente uno de los miembros suscriba la hipoteca.

B. Requisitos Financieros

1. Cumpla con los requisitos de suscripción, crédito y otros de índole similar que establezca el Acreedor Hipotecario, por cuenta propia o siguiendo los parámetros de agencias titularizadoras de mercado secundario tales como GNMA, FNMA y FHLMC, entre otras.
2. Una vez originado el Préstamo Hipotecario Subsidiado, esté al día con la participación que haya sido acordada de sus pagos mensuales, proveyéndose que si dicha familia o persona pone al día los pagos omitidos, y hay fondos disponibles, el Administrador o una entidad designada por este efectuará los Pagos de Subsidio retroactivamente omitidos.

C. Documentación y cumplimiento

1. 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
2. Se comprometa a cumplir con los requisitos posteriores a la originación del Préstamo Hipotecario Subsidiado, establecidos en la Sección IX.
3. Someta una declaración jurada en una forma pre-establecida exponiendo su entendimiento y cumplimiento con los requisitos de elegibilidad

Sección VII. VIVIENDAS ELEGIBLES

A. Requisitos Básicos

Constituirán Unidades Calificadas Subsidiables elegibles para financiamiento mediante Préstamos Hipotecarios Subsidiados aquellas unidades de vivienda que:

1. Estén ubicadas en un Proyecto Calificado con una Carta de Endoso vigente al momento de originación del Préstamo Hipotecario Subsidiado
2. Cumplan con los parámetros de precio para su tipología según la definición de Unidades Calificadas Subsidiables establecidas en la Sección III de este Reglamento
3. Sean destinadas para ocupación por una (1) sola familia, estén o no ubicadas en estructuras multifamiliares (apartamentos, hileras, *walk-ups*, y tipologías similares)
4. 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 Subsidiado
5. No hayan sido ocupadas anteriormente al cierre del Préstamo Hipotecario Subsidiado, salvo, en caso de Rehabilitación, la ocupación por una familia

que no sea el Beneficiario y cuya ocupación haya finalizado previo el inicio de los trabajos de Rehabilitación.

6. Cumplan con al menos uno de los siguientes parámetros físicos:
 - a. Requisitos para una vivienda de interés social establecida por el Reglamento de la Ley de Co-Participación;
 - b. Requisitos para una vivienda de interés social establecidos por la Resolución de la Junta de Planificación Núm. Doscientos Cuarenta y Dos (JP - 242) o cualquier documento sucesor emitido por la Junta de Planificación o la Administración de Reglamentos y Permisos que persiga propósitos análogos; ó
 - c. Un mínimo de 788 pies cuadrados de espacio habitables (excluyendo balcones, marquesinas y espacios similares), marquesina sencilla, sala de comedor, tres (3) habitaciones, un (1) baño, cocina, espacio de lavandería, y un lote mínimo de 250 metros cuadrados.
7. No estén en violación, al conocimiento del desarrollador o Acreedor Hipotecario, de ningún reglamento o permiso, de construcción, zonificación o cualquier otra índole establecidos por ley para asegurar que las unidades sean seguras y adecuadas.

Sección VIII. PROYECTOS CALIFICADOS

A. Requisitos Básicos

Constituirán Proyectos Calificados elegibles para la ubicación de Unidades Subsidiarias Calificadas aquellos proyectos que cumplan con los siguientes requisitos:

1. Esté compuesto por doce (12) o más unidades de vivienda contiguas
2. Esté compuesto exclusivamente por Unidades Calificadas Subsidiarias y Unidades Calificadas No Subsidiarias.
3. Cumplan con las disposiciones de la Ley Núm. 213 del 29 de agosto de 2000, según enmendada, que establece una reserva de un porcentaje de las unidades en un proyecto para Beneficiarios con ciertas características.
4. Esté compuesto por un mínimo de 20% de unidades de Vivienda de Interés Social según definidas en la Ley de Coparticipación, que serán a su vez Unidades Calificadas Subsidiarias.

5. Sean objeto de una Carta de Endoso vigente estableciendo las condiciones generales y particulares para participación en el Programa de Ley Núm. 124.
6. No estén en violación, al conocimiento del desarrollador o Acreedor Hipotecario, de ningún reglamento o permiso, de construcción, zonificación o cualquier otra índole establecidos por ley para asegurar que los proyectos cumplan con las políticas socioeconómicas, urbanísticas, ambientales y otras.

B. Proyectos Desarrollados En Fases

Para propósitos del Programa de Subsidios, el Administrador podrá considerar una o varias fases de un proyecto como uno o varios proyectos separados, si a su entera discreción medie una diferencia en sus respectivas fechas de comienzo de construcción u otras circunstancias que así lo justifiquen.

C. Carta de Endoso

1. Contenido

Mediante la Carta de Endoso el Administrador establecerá, entre otros, las proporciones y los precios de venta de unidades en el proyecto.

Como regla general, (i) las Unidades Calificadas Subsidiables constituirán un mínimo de 75% del total de unidades en el proyecto; (ii) el remanente de hasta 25% del total de unidades en el proyecto serán Unidades Calificadas No Subsidiables; (iii) las Unidades Calificadas No Subsidiables tendrán un precio de venta no mayor de quince mil dólares (\$15,000) por encima del precio de las Unidades Calificadas Subsidiables; y (iv) suficientes Unidades Calificadas Subsidiables serán Viviendas de Interés Social para que constituyan un 20% del total de unidades en el proyecto.

Tanto el porcentaje mínimo de Unidades Calificadas Subsidiables como el precio máximo de las Unidades Calificadas No Subsidiables podrán ser ajustados por el Administrador a su entera discreción para mantener la viabilidad económica del proyecto. La viabilidad económica del proyecto se estimará como un 15% de margen de ganancia neta sobre el total de ventas en el proyecto, entendiéndose que dicho porcentaje podrá variar a la entera discreción del Administrador basado en factores como (i) el costo o la complejidad del desarrollo; (ii) la necesidad y demanda en el mercado; (iii) los requerimientos de las instituciones bancarias que financian la construcción del proyecto; (iv) otras ayudas públicas para el proyecto o sus compradores, y (v) cualquier otro factor que el Administrador estime pertinente.

2. *Documentos y Proceso*

El desarrollador podrá solicitar al Administrador participación en el Programa de Ley Núm. 124 mediante la emisión de una Carta de Endoso en cualquier momento del proceso de desarrollo. Cuando el desarrollador solicite participación mediante una primera Carta de Endoso para un proyecto en una fase en que previamente haya vendido unidades, las unidades ya vendidas tendrán que haber cumplido con los parámetros que sean establecidos en dicha Carta.

El Administrador podrá solicitar los documentos que estime pertinentes para verificar la elegibilidad de un proyecto para participación en el Programa de Ley Núm. 124, incluyendo sin limitación:

- a. memorial explicativo sobre el proyecto
- b. solicitud de participación en el Programa
- c. planos de las unidades de vivienda
- d. foto aérea
- e. escritura de propiedad o compraventa, o cualquier otro documento que certifique la titularidad del dueño
- f. copia del cuadrante topográfico con coordenadas Lambert
- g. endosos de agencias de permisos o infraestructura

3. *Vigencia*

La Carta de Endoso podrá tener vigencia limitada según sus propios términos y condiciones. Al momento de actualizar la vigencia de la Carta de Endoso, el desarrollador certificará que ha cumplido o cumplió con las condiciones de la Carta de Endoso previamente vigentes. El Administrador podrá extender retroactivamente la vigencia de una carta que ya esté expirada si entiende que de esa forma se protegen los mejores intereses de los posibles Beneficiarios.

4. *Terminación*

La Carta de Endoso se dará por cancelada cuando (i) esté vencida por sus propios términos y el Administrador determine no actualizarla retroactivamente; o (ii) el Administrador determine que haya habido una violación de las condiciones allí acordadas. El efecto de la cancelación de una Carta de Endoso será que no se podrán originar Préstamos Hipotecarios Subsidiados en ese proyecto; excepto que, se podrán cerrar aquellos Préstamos Hipotecarios Subsidiados para los cuales ya había una solicitud radicada en el Acreedor Hipotecario al momento que se notificó al desarrollador la cancelación de la Carta de Endoso.

Sección IX. RESTRICCIONES Y CONTINGENCIAS

A. Restricciones

1. *Venta o Traspaso*

El Beneficiario tendrá la obligación de rembolsar a la Autoridad la totalidad o una parte de los Beneficios recibidos al amparo de la Ley Núm. 124, en caso que decida vender, permutar, donar o de otro modo transferir la propiedad dentro de un período de seis (6) años a contar de la fecha en que se le adjudique la subvención de acuerdo a la siguiente tabla:

<u>Si el traspaso ocurre durante el:</u>	<u>Cantidad de subsidio que reembolsará:</u>
Primer y Segundo Año	100%
Tercer Año	80%
Cuarto Año	60%
Quinto Año	40%
Sexto Año	20%

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.

2. *Refinanciamiento*

El gravamen antes expuesto no se subrogará a gravámenes de refinanciamientos o de préstamos posteriores excepto cuando estos tengan como objetivo: (i) disminuir el termino de años 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 que esto sea estrictamente necesario, a entera discreción de la Autoridad, para salvaguardar una acreencia o gravamen existente u otros intereses económicos.

3. *Alquiler*

El beneficiario no podrá arrendar la propiedad ni destinarla a otro uso que no sea el de su residencia habitual y permanente. En caso de una violación a este inciso, los Beneficios serán suspendidos inmediatamente y el Beneficiario vendrá obligado a rembolsar la totalidad de los Beneficios recibidos hasta la fecha, irrespectivo del tiempo que haya transcurrido desde el cierre del Préstamo Hipotecario Subsidiado.

4. *Falsas Representaciones*

En el caso de que un Beneficiario haya recibido los Beneficios a base de representaciones falsas respecto a su ingreso, composición familiar o cualquier otra condición que lo acredite como Beneficiario, los Beneficios serán suspendidos inmediatamente y el Beneficiario vendrá obligado a rembolsar la totalidad de los Beneficios recibidos hasta la fecha, irrespectivo del tiempo que haya transcurrido desde el cierre del Préstamo Hipotecario Subsidiado.

5. *Gravámenes adicionales*

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. En caso de una violación a este inciso, los Beneficios serán suspendidos inmediatamente y el Beneficiario vendrá obligado a rembolsar la totalidad de los Beneficios recibidos hasta la fecha, irrespectivo del tiempo que haya transcurrido desde el cierre del Préstamo Hipotecario Subsidiado.

B. Inscripción y consecuencia de incumplimientos

Las condiciones y consecuencias 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 serán consignadas en escritura pública como condiciones restrictivas.

C. Contingencias

1. *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 del período de seis (6) años antes mencionado y dentro del mismo, decidieran vender, permutar, donar o de otro modo transferir la propiedad, vendrán obligados a efectuar el reembolso de conformidad a lo antes expuesto.

2. *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 aplicándole los por cientos indicados en esta Sección.

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 y éste tiene bajo su custodia uno o más hijos menores de edad, no procederá el reembolso contemplado en este Artículo. 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.

4. *Transferencias Futuras*

Las transferencias de Préstamos Hipotecarios Subsidiados de un Beneficiario a otro Beneficiario estarán sujetas a las restricciones establecidas en el artículo 13 de la Ley Núm. 124 de 10 de diciembre de 1993, según enmendada.

Sección X. OTROS PROGRAMAS

A. Concepto General

Los Proyectos Calificados al amparo de la Ley Núm. 124 y este Reglamento adelantan la política pública de proveer vivienda asequible, segura y adecuada a Familias de Ingresos Bajos o Moderados. Los Beneficios que provee la Autoridad están diseñados y dimensionados para que familias trabajadoras puertorriqueñas con ingresos sumamente modestos tengan suficiente liquidez y capacidad de repago para adquirir una vivienda en Proyectos Calificados. Por esa razón el Secretario de la Vivienda establece como política pública en el ámbito de vivienda que los Proyectos Calificados bajo este Programa de Ley Núm. 124 deben recibir el máximo de coordinación, apoyo e incentivos que permitan la ley, reglamento y normativa aplicable de todas las agencias que inciden en el proceso de desarrollo de vivienda.

B. Beneficios Específicos

Entre los incentivos particulares que podrían aplicar a la totalidad o algunas unidades de los Proyectos Calificados, según disponga la normativa correspondiente, están:

1. Exenciones contributivas por la venta de viviendas de interés social al amparo de la Ley de Coparticipación
2. Designación como proyecto "ISV" por la Junta de Planificación con la correspondiente prioridad y agilidad en los trámites de permisología
3. Exenciones o tarifas reducidas de los cargos por exacción de impacto o conexión de las agencias de infraestructura tales como la Autoridad de

Acueductos y Alcantarillados, la Autoridad de Energía Eléctrica, y la Autoridad de Carreteras.

4. Reglamentos especiales aplicables a viviendas para familias de ingresos bajos y moderados de otras entidades tales como la Junta Reglamentadota de Telecomunicaciones
5. Cualquier otro programa, beneficio o incentivo que las agencias de gobierno, entidades sin fines de lucro o cuasi-privadas, los Municipios y el gobierno federal tengan a bien establecer.

Sección XI. DISPOSICIONES MISCELÁNEAS

A. Separabilidad

Si cualquier palabra, oración, párrafo, artículo 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 de este Reglamento. Su efecto quedará limitado a la palabra, oración, párrafo, artículo o parte así declarada.

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 al amparo de esta Ley podrá radicar una querella en la Oficina del Secretario, ya sea por escrito o personalmente 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 que ella se efectuará conforme lo dispone la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, conocida como la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme y el Reglamento aplicable.

C. 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.

D. Transición

El Administrador podrá establecer los procesos que estime necesarios para efectuar la transición a este Reglamento o la implantación de los cambios al Programa de Ley Núm. 124, dentro de la discreción aquí conferida, incluyendo

pero no limitado a ajustes en los beneficios, los beneficiarios elegibles, características de las viviendas y los proyectos, y otros similares.

E. Vigencia

Este Reglamento comenzará a regir en la fecha en que el Gobernador de Puerto Rico, mediante certificación al efecto le otorgue vigencia inmediata a tenor con las disposiciones de la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, conocida como la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme.

Sección XI. DISPOSICIONES MISCELÁNEAS

En San Juan, Puerto Rico a ____ de _____ de 2008

Lcdo. Fernando Berio Muñiz
Director Ejecutivo
Autoridad para el
Financiamiento de la
Vivienda de Puerto Rico

Ing. Jorge Rivera Jiménez
Secretario
Departamento de la Vivienda