



AUTORIDAD PARA EL  
FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA  
DE PUERTO RICO

SECRETARÍA DEL  
SENADO GOBIERNAMENTAL DE PUNTO  
PUERTO RICO

G O B I E R N O D E P U E R T O R I C O

## POLÍTICAS DE CRÉDITO PARA PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS Y SEGURO HIPOTECARIO

### I. Introducción

#### A. Propósito

La Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico (Autoridad o AFV) ha desarrollado las siguientes Políticas de Crédito para Préstamos Hipotecarios y Seguro Hipotecario. Estas políticas pretenden uniformar los criterios a utilizarse y los requisitos a seguirse en el proceso y análisis de los préstamos hipotecarios. Además pretende proveer dirección y guías en la otorgación de préstamos hipotecarios a las familias que cumplan con los requisitos para los mismos.

Como en todo préstamo que ofrecemos, tenemos que seguir y observar unas sanas prácticas crediticias y velar por el fiel cumplimiento de las leyes y reglamentos aplicables. Estas Políticas de Crédito son complementadas con el Reglamento sobre Concesión de Préstamos de la AFV y el Reglamento de Seguro Hipotecario.

#### B. Objetivo

Los objetivos principales de los productos hipotecarios de la AFV, así como del Programa de Préstamos Hipotecarios es proveer financiamiento hipotecario a familias que de otra forma no tendrían la oportunidad de poseer una residencia propia adecuada, asegurar hipotecas, fomentar la industria de la vivienda y oportunidades de empleo. Además, estos productos estimulan la inversión privada en la compra de préstamos hipotecarios, los cuales han sido asegurados por la AFV.

Estas Políticas de Crédito proporcionarán:

1. Aprobación de créditos con bases sanas y seguras que cumplan con el propósito del Reglamento de Concesión de Préstamos Hipotecarios así como con el Reglamento de Seguro Hipotecario.
2. Fiel cumplimiento con todas las leyes y reglamentos tanto federales como estatales que apliquen.
3. Orientación y el estímulo a la comunidad a la cual servimos.

CMOT gr

## Políticas de Crédito para Préstamos Hipotecarios y Seguro Hipotecario

4. Educación a nuestros clientes en términos del buen uso del crédito.
5. Desarrollo de relaciones con otros componentes de la industria hipotecaria.

### Para lograr estos objetivos principales ciertos principios deben de seguirse:

- Todos los préstamos deben procesarse cumpliendo con los requisitos de la política de crédito aprobada por AFV.
- Se requerirá una tasación para todo préstamo hipotecario hecha por un tasador que haya sido aprobado por la AFV. A modo de excepción, el Director Ejecutivo de la AFV podrá aprobar cualquier otro tasador en los casos en que lo estime necesario.
- No se aprobarán préstamos cuyo propósito principal sea especulativo.
- No se permitirán pagos a ninguna persona o entidad por referido de préstamos *kickbacks*.
- No se permitirán transacciones simuladas, en las cuales una persona solicite un préstamo a su nombre cuando el que residirá y pagará la hipoteca será otro particular. La compraventa debe ser a favor de un tercero, particularmente en los casos de las sucesiones.
- No se podrá discriminar por ningún motivo en contra de ninguna persona.
- Todos los préstamos están garantizados por una primera hipoteca sobre la vivienda a favor de la Autoridad.
- El término máximo de repago para los préstamos podrá ser hasta 30 años. Excepto en los casos de los préstamos hipotecarios a empleados de la AFV, los cuales se otorgarán a 40 años, según establecido por el Convenio Colectivo de Empleados de la AFV.
- La cantidad máxima a concederse o asegurarse no podrá exceder el noventa y ocho por ciento (98%) del valor de tasación de la propiedad o el precio de venta, la cantidad que resulte menor. En aquellos casos en que la propiedad sea de una construcción mixta se considerará hasta un 10% según el seguro *hazard*. Cualquier excepción fuera de estos parámetros deberá ser autorizada por el Director Ejecutivo mediante carta circular.
- En casos de préstamos hipotecarios de la AFV para adquirir propiedades que requieran mejoras, la AFV podrá prestar hasta \$5,000.00 para dichas mejoras.
- El monto máximo del préstamo a concederse, así como el tipo de interés y el costo del seguro hipotecario será determinado por el Director Ejecutivo de la AFV mediante carta circular.

## Políticas de Crédito para Préstamos Hipotecarios y Seguro Hipotecario

- Se cobrarán todos los costos razonables incidentales y necesarios para el otorgamiento de un préstamo hipotecario.
- Se requiere que todas las propiedades que garantizan los préstamos hipotecarios estén aseguradas contra fuego, huracán, terremoto y cubierta extéñdida (Seguro de Siniestro) por una cantidad no menor al costo de reemplazo de dicha propiedad.
- Se obtendrá un certificado de determinación de zona de inundabilidad para todos los préstamos hipotecarios. En caso de que la propiedad esté localizada en una zona designada como zona inundable, se obtendrá el seguro de inundación. No se podrá aprobar ningún préstamo si no hay un seguro de inundabilidad.
- Se requerirá como condición en todo préstamo que la propiedad tenga construido un servicio sanitario o un pozo séptico, cuando sea necesario por falta de alcantarillado. El pozo séptico deberá estar localizado a una distancia no menor de cinco pies (5') del *living area* y cinco pies (5') de la colindancia. En caso de que sea un pozo muro, se deberá presentar una Certificación del Departamento de Salud (forma 2573) donde se certifica que el mismo no representa un riesgo de sanidad.

JB

### C. Política de Préstamos Justa

La AFV está comprometida con una política de préstamos justa. Es la política de la AFV hacer disponibles a todos los solicitantes los productos de préstamos que se ofrecen en una base consistente y justa, siempre y cuando cumplan con todos los requisitos exigidos para el préstamo solicitado. La AFV favorece que todo posible cliente someta su solicitud de préstamos y no desalienta a ninguna persona que someta una solicitud para los préstamos que ofrecemos. La AFV cumple con todas las leyes y reglamentos sobre préstamos.

### D. Uso de Información Confidencial

El uso no autorizado de información confidencial está totalmente prohibido. Ningún director, oficial o empleado de la AFV podrá utilizar información confidencial de los solicitantes para uso y/o ganancia personal de beneficio a otros. De igual forma los Bancos participantes velarán por que la información confidencial de los solicitantes sea tratada de acuerdo a lo requerido por las leyes aplicables de confidencialidad.

### E. Conflicto de Interés

CMT  
Jm

Todos los directores, oficiales y empleados envueltos en las decisiones de crédito deben evitar conflictos de intereses reales o aparentes, provenientes de sus relaciones tanto con el solicitante como con entidades relacionadas. Los

directores, oficiales, empleados, ni sus familiares cercanos, no deben aceptar regalos o cosas de un valor significativo de ningún cliente.

II. Política General

A. **Trasfondo**

La AFV mediante ley y reglamento permite la concesión de préstamos hipotecarios para familias. La concesión del préstamo hipotecario de AFV se puede combinar, cuando se amerite, con el Programa de Reserva Hipotecas Aseguradas que fue creado mediante la Ley Núm. 87 el 25 de junio de 1965, según enmendada.

B. **Mercado**

La AFV considerará préstamos a ser asegurados de todos los pueblos de Puerto Rico, incluido Vieques y Culebra. Se considerarán préstamos para adquisición de propiedades a ser utilizadas como residencia principal.

C. **Tipos de Préstamos**

La AFV considerará **Préstamo para Adquisición**: el préstamo por medio del cual el solicitante se propone adquirir una vivienda existente, la cuál será su residencia principal.

D. **Requisitos de Colateral**

Todos los préstamos otorgados deberán estar garantizados por una primera hipoteca válida y registrada sobre la propiedad dada en garantía. Es requisito la obtención de una póliza de seguro de título sin excepciones para cada préstamo. En todos los préstamos garantizados con una primera hipoteca, cualquier hipoteca anterior tendrá que cancelarse y presentarse la evidencia de dicha cancelación.

Las siguientes guías proveen las características mínimas deseables en las propiedades a ser aceptadas como colateral; esto no pretende limitar el buen juicio del Analista de Riesgos (*underwriter*) de evaluar la propiedad.

1. La propiedad debe de estar construida en concreto.
2. El edificio debe de ser funcional (curable) con acceso adecuado a las habitaciones y baños, además de contar con los servicios de agua, luz y servicios sanitarios apropiados.
3. Se requiere acceso adecuado a la propiedad. No se aceptarán propiedades por debajo del nivel de la carretera (*below level*). Tampoco se otorgarán préstamos a propiedades edificadas bajo el derecho de superficie.

CUT  
Jan

4. Es deseable que las calles y la entrada sean en concreto o asfaltadas.
5. En los casos donde la propiedad esté ubicada en un condominio, se deberá cumplir con los siguientes parámetros mínimos:
- El condominio debe contar con una Asociación de Condóminos.
  - La Asociación de Condóminos deberá contar con cinco por ciento (5%) de reserva en la cuenta de mantenimiento.
  - Establecer que el Condominio tenga hasta un diez por ciento (10%) de propiedades vacantes. En caso de Condominios con exceso del diez por ciento (10%) de propiedades vacantes, el mismo será evaluado y en caso de ser aprobado será como una excepción.
  - La Asociación de Condóminos deberá estar al día con los informes al Departamento de Estado.
  - En casos de propiedades convertidas a régimen de propiedad horizontal con dos (2) unidades que no cuentan con una Asociación de Condóminos, por ser tan pequeñas, estarán sujetos a evaluación a modo de excepción y serán analizados caso a caso.

JB

E. Casos De Quiebras, Ejecuciones Y Embargos

Se podrá considerar como una excepción el extender crédito a un solicitante que haya estado en quiebra o se le haya ejecutado su propiedad. Para extender crédito a un solicitante que haya estado en quiebra, éste tiene que haber salido de la misma y presentar el *discharge* o la desestimación voluntaria (*dismiss*) y haber restablecido su crédito o haber optado por no incurrir en nuevas obligaciones.

Guías para solicitantes que han tenido quiebras bajo el Capítulo 7:

- Debe tener no menos de dos (2) años después de la bancarrota para solicitar un préstamo hipotecario, pero bajo ciertas circunstancias el término pudiese ser de un (1) año. Estas circunstancias podrán ser por muerte del proveedor principal o por una enfermedad prolongada. Debe existir la documentación necesaria que apoye dichas circunstancias.
- Las razones fueron por circunstancias excepcionales, o alguna otra circunstancia a ser considerada por el/la Analista de Riesgo (*underwriter*).
- No se espera vuelva a ocurrir.
- De haber restablecido su crédito, no deberá tener cuentas en atraso.

ANT  
Jm

Guías para solicitantes que han tenido o están en quiebra bajo el Capítulo 13

- Petición de Quiebra
- *Schedule of debts*
- *Discharge* o *dismiss* voluntario
- Carta explicativa

El oficial de crédito revisará el *schedule of debts* contra el informe de crédito para verificar que cualquier deuda pagada fuera de la quiebra fue resuelta satisfactoriamente.

Si está en el proceso deberá contar con la aprobación del Síndico e indicar la cantidad máxima del préstamo hipotecario que podrá asumir y el plan de pago deberá estar al día.

Cualquier decisión que se tome debe estar propiamente documentada y consultada con un oficial autorizado de la AFV.

Casos de Solicitantes que han tenido una ejecución de una propiedad

Estos casos usualmente no califican para un préstamo. Los casos que se evalúen a modo de excepción tienen que probar que fueron circunstancias particulares y que las mismas ya pasaron; o sea que se han recuperado económicamente. Se aceptará siempre que hayan pasado más de tres (3) años de la ejecución.

Casos con embargos

Los embargos tienen que pagarse totalmente y el solicitante deberá mostrar una explicación satisfactoria o proveer evidencia de un plan de repago satisfactorio. Además, deberá proveer copia de un historial demostrando que la cuenta se ha pagado satisfactoriamente durante los pasados doce (12) meses.

F. Política de Tasaciones

1. Selección de tasadores

La AFV tendrá un listado con los tasadores aceptados por ésta.

2. Tasaciones

La tasación es uno de los documentos más importantes en la evaluación de una solicitud de préstamo hipotecario. Se requerirá una tasación en cada uno de los préstamos. Se revisará y evaluará toda la tasación para determinar si la propiedad a utilizarse como colateral para el préstamo es lo suficientemente buena como para ser aceptada. Se le dará énfasis a la revisión de las ventas comparables. Estas ventas no deben tener más de seis (6) meses de haberse vendido; si tuviera una con más de ese término, el

js

CUIT  
Am

tasador debe justificar por qué razón la está utilizando. Se revisarán los ajustes hechos y los mismos no deben exceder lo siguiente:

- Ajuste lineal no mayor de diez por ciento (10%) del precio de venta de la comparable
- Ajuste neto no mayor del quince por ciento (15%) del precio de venta de la comparable
- Ajuste bruto no mayor de veinticinco por ciento (25%) del precio de venta de la comparable

Si los ajustes se excedieran, el tasador tiene que justificar la razón de por qué se utilizó. La AFV podrá devolver dicha tasación hasta que se encuentren las ventas comparables que cumplan con las normas.

La AFV podrá aceptar tasaciones hechas por otras instituciones, siempre y cuando la misma sea revisada y aceptada por el/la Analista de Riesgo (*underwriter*) de la Autoridad. Además, el caso deberá contener una carta de la institución donde transfiere los derechos de este documento a la AFV.

III. Proceso de Análisis de Riesgo

A. Análisis

El comportamiento de un cliente en cuanto a su experiencia de crédito en el pasado, sirve como guía para determinar su actitud hacia las nuevas obligaciones a adquirir en el futuro. Las acciones o experiencias negativas menores en que hayan transcurrido dos (2) años o más en el pasado, no requieren explicaciones. Sin embargo, se les dará más peso a las acciones o experiencias mayores transcurridas en los últimos veinticuatro (24) meses que incluyen ejecuciones, sentencias, cuentas tiradas a pérdidas y atrasos. Estas acciones requieren explicaciones escritas. Dicha explicación debe hacer sentido y ser consistente con los documentos de apoyo en el expediente. En todo momento se debe evaluar la autenticidad de los documentos.

1. Como regla general la AFV analizará y evaluará cada solicitante considerando lo siguiente:

- Historial de crédito, consistencia en el repago de las deudas. (¿Quiere pagar?)
- Habilidad para el repago de la deuda. Ingreso estable. (¿Puede pagar?)
- La propiedad ofrecida en garantía (debe de ser aceptable y el valor debe de estar bien documentado en la tasación).

CVT  
Am

## Políticas de Crédito para Préstamos Hipotecarios y Seguro Hipotecario

- Los factores económicos que afectan el valor de la propiedad son estables.
- El solicitante posee el efectivo requerido para el cierre del préstamo.
- *Anti-flipping rule*: La propiedad a ser hipotecada debe haber sido adquirida por el vendedor al menos un (1) año antes de la transacción, la misma no debe requerir mejoras y debe estar habitable.

La política de la AFV se aplicará uniformemente a todos los préstamos, pero puede ser flexible basado en los factores compensatorios de cada caso. Se cumplirá con las políticas crediticias de la AFV.

El mercado provee unos mecanismos automatizados para la evaluación de la capacidad de pago y del historial de crédito de la persona. La AFV no usará los sistemas automatizados de análisis de riesgo provistos por FNMA y FHLMC, conocidos como *Desktop Underwriter* o *Loan Prospector* para el proceso y evaluación de sus préstamos.

En todas las transacciones de compraventa se requiere que se presente un contrato de compraventa firmado por ambas partes (compradores y vendedores) detallando los acuerdos de la transacción. Si hubiese un corredor de bienes raíces envuelto en la transacción, se requerirá copia de su licencia, identificación, contrato y factura. Cuando el/la *underwriter* de AFV lo entienda necesario, podrá solicitar copia del contrato exclusivo que exista entre el vendedor y el corredor de bienes raíces.

### 2. Elegibilidad

- a) Se requiere que la propiedad sea la residencia principal del cliente.
- b) Se considerarán todas las solicitudes que cumplan con las guías y procedimientos de la AFV.
- c) Sólo se podrá aprobar un préstamo a una persona natural. Entidades legales tales como corporaciones y sociedades no son aceptables bajo los programas de la AFV. En los casos de clientes que figuren como el accionista principal de sus corporaciones, deberán aparecer en la nómina de la corporación como empleado y poder evidenciarlo con el comprobante de retención; recibir dividendos y evidenciar que recibe sus ingresos con los estados bancarios o trabajar por servicios profesionales y recibir una Forma 480 anual por esos ingresos. En esos casos, deberá presentar seis (6) meses de estados bancarios.
- d) El cliente tiene que ser mayor de edad y con capacidad de hipotecar, según lo requieran las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. No hay límite para edad máxima.



- e) El cliente debe ser un ciudadano de los Estados Unidos o un residente permanente legal en Puerto Rico por un período de por lo menos un (1) año antes de la solicitud de préstamo. Los residentes legales deben de presentar prueba de su residencia. La propiedad a adquirir deberá ser utilizada como su residencia principal.
- f) El deudor debe demostrar su habilidad y deseo de repagar la deuda. Se revisará el informe de crédito y cualquier información adversa será explicada y documentada.
- g) La propiedad debe cumplir con los códigos de zonificación y construcción establecidos por las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
- h) De aprobarse el préstamo hipotecario, los deudores deberán ser dueños de la propiedad. No se aceptarán co-deudores para el préstamo solicitado.

### 3. Historial de Crédito

*JB*  
El proceso de crédito descansa en la comunicación de información a tiempo, correcta y verdadera. El uso de sistemas automatizados será una de las herramientas en las que se estará confiando. Sin embargo, la integridad de la información que se provea tiene que ser continuamente evaluada y revisada, ya que el resultado dependerá totalmente de esa información.

#### a. Experiencia de Crédito

El comportamiento de un cliente en cuanto a su experiencia de crédito en el pasado, sirve como guía para determinar su actitud hacia las nuevas obligaciones a adquirir en el futuro. Las acciones o experiencias negativas menores que hayan transcurrido dos (2) años o más en el pasado no requieren explicaciones. Sin embargo, se la dará más peso a las acciones o experiencias mayores transcurridas en los últimos veinticuatro (24) meses que incluyan, ejecuciones, sentencias, cuentas tiradas a pérdidas y atrasos. Estas acciones requieren explicación escrita. Dicha explicación del cliente debe hacer sentido y ser consistente con la información provista en el expediente. En todo momento se debe evaluar la autenticidad de los documentos.

*CMT  
JW*  
Debe tener un mínimo de tres (3) referencias de crédito vigentes, aunque las mismas estén en cero. No tener experiencia de crédito, ni haberlo usado anteriormente, no serán motivos para desalentar una solicitud de un préstamo hipotecario. Para esos clientes que no tienen crédito establecido o que no hacen uso de crédito tradicional, es deber de la institución y sus empleados encargados del proceso de análisis, desarrollar un historial de crédito de los pagos de renta, de agua, luz y

otros servicios. Se debe documentar que se efectúan esos pagos a los proveedores de los servicios y se debe verificar la frecuencia de los mismos. También se podrá utilizar como evidencia la habilidad del cliente de acumular ahorros.

La jerarquía en la evaluación de la experiencia de crédito del cliente comienza con los pagos que se han efectuado a:

1. Pasados gastos relacionados con vivienda
2. Pagos a plazos de otros préstamos
3. Pagos a cuentas rotativas

Cuando se revise la experiencia de crédito del cliente se prestará atención a lo siguiente:

- Pagos de renta o pagos a préstamos hipotecarios previos ya sea con la información provista en el informe de crédito o directamente por el casero, o con cheques cancelados o pagos con giros, a discreción del Analista de Riesgo. Los recibos de pagos no serán aceptados como evidencia mucho menos cuando los mismos sean consecutivos. La carta del casero o administrador deberá ser verificada por teléfono *contact memo*. Si la propiedad rentada es administrada por un corredor de bienes raíces, este podrá someter mediante carta la verificación de pago de renta y/o contrato de renta firmado entre las partes.
- Deudas recientemente adquiridas que no aparecen en el informe de crédito, las cuales será necesario añadir y documentar.
- Sentencias y Cobros, deben ser explicadas. Además, se deben haber iniciado planes de pagos y por lo menos tener seis (6) meses de haber comenzado el plan antes de la evaluación del préstamo; o haberlas pagado en su totalidad. Los planes de pago deben incluirse como deuda. En aquellos casos en que alguna deuda se encuentre en disputa o litigio, los mismos deben estar resueltos antes de ser evaluados.
- En aquellos casos donde al cliente se le ejecutó una propiedad anteriormente se tiene que esperar tres años después de la ejecución para poder obtener otra hipoteca. Sólo casos de ejecución debido a causas extraordinarias tales como enfermedad o muerte del proveedor, podrá ser considerado antes de los tres años.

AB

CMET  
JM

## Quiebras

**Capítulo 7 (liquidación):** Los clientes que obtuvieron un Capítulo 7 tienen que esperar un mínimo de dos (2) años después del cliente haber obtenido el descargo para obtener un préstamo. Además, deberá someter el listado de las cuentas que incluyó en la Quiebra.

**Capítulo 13:** En el caso del cliente que está en Capítulo 13 se le puede considerar para un préstamo, siempre que obtenga permiso del Síndico con cantidad a comprometerse y que los pagos a la corte de quiebras hayan sido efectuados según acordado. El cliente debe someter un resumen de los pagos efectuados a la Corte, por lo menos del último año y el listado de las cuentas que incluyó en la Quiebra.

**\*\*NOTA:** El cliente tiene que haber pagado no solo el plan de la Corte de Quiebras satisfactoriamente, sino también aquellas deudas que no incluyó en el plan, si alguna.

Aquellos clientes que han participado en *counseling* se les requerirá seis (6) meses de crédito restablecido a partir de finalizar el curso de consejería financiera y será evaluado caso a caso por el analista de riesgo.

Es necesario que se observen las notas de aviso de fraude o divergencia que aparecen al final del informe de crédito y que se documenten los señalamientos.

### b. Informe de Crédito

- 1) Se solicitará un informe de crédito para cada caso. Si se utiliza el sistema automatizado, a través del mismo sistema se obtendrá un *Three-in-Merge Credit Report*. En casos manuales se podrá solicitar un *Residential Mortgage Credit Report* a través de alguna de las agencias que proveen este servicio.
- 2) En la evaluación del caso se deberán tomar en consideración todas las deudas que aparecen en el informe de crédito; si hubiese alguna deuda reconocida que no aparece en el informe de crédito es requisito que se tome en consideración también.  
Todo informe de crédito se tiene que analizar cuidadosamente para asegurarse que la información concuerde con la que se obtenga de otra fuente. Cualquier información que el cliente indique que no le pertenece o esté incorrecta se tiene que aclarar y documentar. El informe de crédito tendrá una vigencia de tres (3) meses (90 días).

En el caso de que el cliente tenga el crédito afectado es fundamental analizar con más determinación el mismo. Si el crédito está afectado en el último año se requiere una carta explicativa donde detalle las razones para dichos atrasos acompañado de la evidencia (Ej: Si fue por pérdida de empleo, la evidencia del despido o renuncia; si las razones fueron por enfermedad, evidencia médica, etc.) Además, deberá incluir las medidas

## Políticas de Crédito para Préstamos Hipotecarios y Seguro Hipotecario

que se tomaron en consideración en el presente para que no se vuelva a repetir esa situación. La evidencia tiene que ser convincente y que no cree dudas. Hay que asegurarse que las fechas de la evidencia guarden relación con las fechas que contiene el informe de crédito.

Para tomar una decisión en los casos con crédito afectado, se consideran la frecuencia y severidad de las circunstancias. Los eventos no deben reflejar descuido, negligencia o mal manejo de las obligaciones financieras. Se evaluarán las circunstancias para determinar si el cliente ha restablecido su crédito y si la situación estaba más allá de su control.

- 1) **Crédito Establecido:** Las cuentas abiertas aunque tengan balance en \$0.00, se aceptarán como crédito establecido, a discreción del Analista de Riesgo.
- 2) **Crédito no Establecido:** En aquellos casos donde el cliente no ha tenido ninguna referencia de crédito tradicional, se considerarán referencias de crédito alternas por los pasados doce (12) meses. Se evaluará si las obligaciones han sido pagadas a tiempo. Se deberá someter evidencia de al menos tres (3) de las siguientes:
  - Carta de renta
  - Recibos de agua, luz, teléfono, cable, etc. (3 meses consecutivos) o carta de dichas agencias
  - Pagos a tiendas especializadas (Rent a Center, etc.)
  - Cuido de niños debidamente certificados por las agencias pertinentes.
  - Deberá proveer copia de dichas certificaciones. (Ej. Depto. de la Familia, entre otras)

No se aceptarán como crédito alterno cartas a manuscrito sin membretes y/o forma alguna de verificación.

La AFV puede solicitar referencias de crédito directamente a los acreedores del cliente con información específica, como por ejemplo:

- Cuando la cuenta fue abierta
- La cantidad de crédito aprobada
- Pago requerido
- Balance pendiente
- Historial de pago en formato de: 0 x 30, 0 x 60, 0 x 90, etc.

3) **Crédito Restablecido:** Se considerarán créditos restablecidos de las siguientes formas:

- Por lo menos tres (3) cuentas documentadas por un informe de crédito tradicional. Abiertas por lo menos por doce (12) meses y ningún pago tardío en ese período.
- Cuentas en pérdida con balances: Planes de pago establecidos por escrito de un mínimo de seis (6) meses. Se deben recibir copias o evidencias de los pagos emitidos en dicho plan (a discreción del Analista de Riesgo) o evidencias de saldo. Se le deberá requerir al cliente un *counseling* mínimo de cuatro (4) horas.

Los casos a ser considerados por la AFV deben tener una empírica (*credit score*) que establecerá el Director Ejecutivo mediante carta circular. El número de *credit score* podrá ser modificado por el Director Ejecutivo de AFV, cuando se estime necesario.

#### 4. Verificación de Ingresos y Empleo

JP

- a) La estabilidad de empleo e ingreso de los clientes son un indicador importante para determinar la habilidad de repago del préstamo. La AFV considerará tanto la situación de empleo al momento de la solicitud como la probabilidad de estabilidad en el empleo en un futuro.
- b) Se requiere que haya una continuidad de por lo menos dos (2) años en el empleo, preferiblemente con el mismo patrono. Las excepciones serán evaluadas por el Analista de Riesgo en cada caso.
- c) El historial de empleo e ingreso será verificado de la siguiente forma:

- **Certificación de Empleo**

Se verificará el salario utilizando los talonarios de pago de los dos (2) meses anteriores y una Verificación de Empleo (VOE) - Forma FNMA#1005. En sustitución de la VOE se puede solicitar una carta oficial del patrono en la cual se confirme el salario, el tiempo en el empleo y la posibilidad de continuidad en el mismo. Además, los últimos dos (2) talonarios y comprobante de retención.

- **Negocio Propio:** En los casos de empleados por cuenta propia (negocios propios y/o servicios profesionales) se solicitarán los estados financieros preparados por un contador público autorizado (CPA) o por un contador y notariados por un abogado, de los pasados dos (2) años y los estados bancarios de por lo menos seis (6) meses que apoyen los estados financieros. Se requiere que tenga por lo

AMT  
Am

## Políticas de Crédito para Préstamos Hipotecarios y Seguro Hipotecario

menos dos (2) años de experiencia en el campo de trabajo. Si el cliente llevara por lo menos un (1) año como empleado por cuenta propia, se podrá tomar en consideración el tiempo y tipo de trabajo anterior, si era en el mismo campo. Además deberán presentar los siguientes documentos:

- Dos (2) años de planillas o estados financieros y si han pasado más de dos meses del último, uno preliminar. Si se utilizan los estados financieros, deberán entregar la certificación de que se radicaron las planillas por los últimos tres (3) años. Los estados financieros deben ser a base de año natural, a no ser que el negocio no cierre libros a esa fecha. De ser así debe mostrar evidencia.
- Que se reciban los estados bancarios de al menos seis (6) meses (sujeto a análisis del *underwriter* se pueden solicitar más).
- Registro de comerciante: según requerido por el Código de Rentas Internas en el Capítulo 6, Sección 4060.01.
- Cuando el cliente sea 100% dueño de una corporación, deberá evidenciar, ya sea por planillas o estados financieros de sus finanzas personales, además incluir seis (6) estados bancarios de la cuenta personal.
- Someter la autorización para solicitar información de las planillas, Formulario SC2907, firmado.

Las siguientes fuentes de ingresos son elegibles:

- **Salario**
- **Tiempo Extra (*overtime*):** siempre y cuando se reciba en una base regular y se haya recibido por los pasados doce (12) meses consecutivos.
- **Bono**
- **Comisiones:** se utilizará el promedio de comisiones recibidas en los pasados dos (2) años, que se reflejen en la W-2, o una carta donde el patrono certifique las comisiones ganadas en los pasados dos (2) años.
- **Seguro Social:** se requerirá copia de la carta de seguro social. Si el dinero fuera para menores dependientes, el menor deberá recibir la cantidad (podría ser menos) por los próximos tres (3) años. El menor debe tener quince (15) años o menos. El ingreso

## Políticas de Crédito para Préstamos Hipotecarios y Seguro Hipotecario

podrá aumentarse en hasta un veinte por ciento (20%) por ser exento de contribuciones.

- **Pensiones:** se requerirá copia de la carta u otra documentación con logo de la organización que provee la pensión, en donde se informa de la pensión, cantidad y la continuidad de la misma. Se requerirá también copia del talonario.
- **Recién graduados que trabajan por primera vez:** debe de tener permanencia y por lo menos seis (6) meses en el empleo. Someter evidencia de estudios previo al empleo.
- **Part Time (segundo empleo):** se considerará este ingreso si el mismo se ha recibido ininterrumpidamente por los pasados dos (2) años y el mismo continuará en el futuro. Dichos ingresos tienen que estar reportados en las planillas.
- **Pensión alimentaria:** se requerirá proveer evidencia de que este ingreso se seguirá recibiendo por lo menos por los próximos tres (3) años. El menor debe de tener quince (15) años o menos. Esa evidencia podrá ser la siguiente: copia de la sentencia de divorcio y carta de ASUME. Aquellas pensiones de ASUME que reflejen balance no se tomarán en consideración. En el caso de las pensiones fuera de ASUME tiene que existir copia de por lo menos seis (6) meses consecutivos de cheques cancelados o cualquier otro documento que el analista requiera. Este ingreso se podrá considerar siempre que el solicitante voluntariamente provea la información sobre dicho ingreso y dicha pensión esté documentada por la Sentencia de Divorcio, Certificación de ASUME o cheques cancelados de los últimos seis (6) meses.
- **Empleado por un Familiar:** se requerirán los últimos cuatro (4) talonarios o copia de los cheques cancelados. Se considerará si somete evidencia de planillas por el espacio de dos (2) años, a discreción del Analista de Riesgo. Si la paga es en efectivo se requerirá constancia y sujeto a inspección visual. También se puede evidenciar con registro de desembolsos equivalentes a lo que se aduce como recibido en efectivo.
- **Ingreso Militar:** a las personas activas por situaciones de guerra no se le considerará su ingreso militar si existe un ingreso primario. Empleados de la Guardia Nacional en reserva se les tomará en consideración ese ingreso.
- **Paga en Efectivo:** deberá ser consistente con los ingresos informados por el solicitante y con su empleo e incluir la forma W-2.

JB

CMT  
Am

- **Reembolso de Gasto de Auto (*car allowance*):** se considerará después de deducir el pago del auto, siempre que exista en el informe de crédito el préstamo de auto y que se documente por los últimos dos (2) años, siempre y cuando el mismo sea evidenciado por la W-2.
- **Ingreso por concepto de arrendamiento:** se considerará siempre y cuando medie un contrato previo, vigente por un (1) año. Los últimos seis (6) meses de evidencia de que dicho ingreso se está recibiendo, ya sea por cheque cancelado o transferencias electrónicas. No se aceptarán como evidencia aceptable recibos de pago en efectivo; carta de certificación o cualquier otra evidencia que no se pueda demostrar más allá de duda razonable. El cálculo a considerar será sólo de un setenta y cinco por ciento (75%) del total de la renta. Si los ingresos de alquiler provienen de una propiedad que no es la propiedad sujeto, deberá presentar evidencia de la titularidad a través de las copias de las escrituras, un informe reciente del CRIM, algún tipo de notificación del banco e informe de crédito, si está financiada, para confirmar que aún le pertenece. La hipoteca de la propiedad alquilada no debe reflejar atrasos en su historial de pagos por doce (12) meses. Esto no aplicará a los préstamos originados por AFV.

5. Deudas/Pasivos

Se considerarán las siguientes deudas: préstamos personales, tarjetas de crédito, préstamos hipotecarios; pensiones alimentarias, pensión excónyuge (*alimony*) y cualquier otra deuda.

- a) **Deudas Recurrentes:** todas las deudas con diez (10) pagos o menos no se tomarán en consideración, esto aplica a deudas del cliente donde el cliente sea co-deudor. Sin embargo, si el monto del pago mensual es de una cantidad sustancial podrá tomarse en consideración a discreción del Analista de Riesgo. Si la cuenta en la que el solicitante es co-deudor aparece en el informe de crédito pagado sin ningún atraso y la misma lleva más de dos (2) años, no hay que considerarla. Se podrá pedir relevo del banco al co-deudor si el deudor ha pagado bien.
- b) **Otras Deudas:** otras deudas a considerar son aquellas en que el solicitante o cliente es responsable por el pago de una deuda en caso de que otra persona que era la obligada no efectuó los pagos.
- c) **Deudas proyectadas:** deudas proyectadas que comiencen a pagarse en los próximos doce (12) meses deberán ser consideradas en el análisis de riesgo. Esto en el caso de préstamos de estudiantes. El cliente deberá traer evidencia que las fechas se diferirán para que éstas no sean consideradas.



6. Parámetros de Calificación

Hay dos parámetros (*ratios*) que se tomarán en consideración: *Housing Ratio* que es la relación entre el ingreso mensual y el pago mensual de la hipoteca; y *Total Debts Ratio* que es la relación entre el ingreso mensual y el total de todas las deudas mensuales.

- a) Los parámetros aceptables son treinta y tres por ciento (33%) para el *Housing Ratio* y cuarenta y cinco por ciento (45%) para el *Total Debts Ratio*.

Los casos deben de analizarse individualmente basado en la información y características de cada uno de ellos.

7. Factores Compensatorios: se pueden usar para justificar la aprobación de préstamos hipotecarios sólo en el caso que el segundo parámetro (*Total Obligation/Income*) se exceda de lo permitido por la AFV. Los Analistas de Riesgo deben especificar los factores compensatorios utilizados para la aprobación del préstamo hipotecario. Cualquiera de los factores compensatorios justificados debe de estar debidamente documentado.

- a) El solicitante ha demostrado su habilidad de pagar gastos de vivienda iguales o mayores al propuesto en el préstamo hipotecario que asumirá por un período de doce (12) meses o más.
- b) El solicitante efectúa un pronto pago significativo.
- c) El solicitante ha demostrado habilidad para acumular ahorros y una actitud conservadora con su crédito.
- d) El historial de crédito del solicitante indica una habilidad para utilizar una cantidad mayor de ingresos a gastos relacionados con su vivienda.
- e) Después del cierre, el solicitante tiene reservas substanciales que se pueden evidenciar.
- f) El solicitante tiene el potencial de incrementar sus ingresos.
- g) El solicitante cuenta con ingresos sustanciales libres de contribuciones.
- h) La relación entre la cantidad del préstamo y el valor de tasación de la propiedad no expone a la AFV en riesgo excesivo.

JB

CNET  
Am

8. Términos y condiciones

a) LTV (*Loan to Value Ratio*)

El LTV se determina dependiendo del producto y el Director Ejecutivo de la AFV lo puede cambiar cuando lo estime conveniente, mediante carta circular. El LTV refleja la relación entre la cantidad del préstamo solicitado y el valor estimado de la propiedad que se quiere comprar; siempre se utilizará lo menor entre el valor de tasación o el precio de venta. El LTV es uno de los *ratios* más importantes cuando se analizan los riesgos para préstamos hipotecarios, ya que es un buen indicador para determinar si la propiedad será suficiente colateral para el préstamo en caso de que haya que ejecutar la hipoteca. Se podrá asegurar un préstamo hipotecario hasta un noventa y ocho por ciento (98%) del valor de la propiedad o precio de venta, cual sea menor.

b) Máximo Prestatario

La cantidad máxima a concederse o asegurarse variará dependiendo del tipo de programa bajo el cual el préstamo esté. Siempre y cuando el préstamo no exceda el monto máximo del préstamo que el Director Ejecutivo de la AFV haya establecido mediante carta circular.

JB

c) Tasa de Interés y cargos de Originación

La AFV no determinará la tasa de interés, ni máximo de originación y descuento. No obstante, la tasa de porcentaje anual (*Annual Percentage Rate*) estará sujeta a un máximo que determinará el Director Ejecutivo mediante carta circular.

d) Vigencia de los términos de una aprobación

La vigencia de los términos de aprobación será de sesenta (60) días a partir de la fecha de aprobación.

IV. Fuentes de Fondos para Inversión y Cierre

A. **Procedencia de Fondos:** durante el proceso de análisis se deben identificar las fuentes de fondos con las cuales cuenta el cliente para costear su inversión y gastos de cierre. Las siguientes son fuentes aceptables de fondos:

1. **Fondos de Pronto Pago:** el solicitante debe aportar como mínimo quinientos dólares (\$500.00). (Ej cheques cancelados, copia de depósito en cuenta en plica o *escrow*, etc.)
2. **Cuentas de Ahorro y de Cheques:** se podrá utilizar copia de los estados bancarios para verificar los balances de estas cuentas o en la alternativa una

ONT  
Am

verificación de depósito del banco deberá obtenerse. En caso de que el depósito sea efectuado a un *realtor*, se deberá someter evidencia de que el mismo fue depositado en la cuenta *escrow*.

3. **Regalías:** podrán ser aceptadas para aportar tanto al pronto pago como a los gastos de cierre. Se requerirá una certificación de donación donde se estipule que el donante no es parte interesada en la transacción y que el dinero no es en calidad de préstamo. Además se verificará que los fondos fueron efectivamente retirados de la cuenta del donante, transferidos y depositados a la cuenta del cliente.
4. **Reservas de Efectivo Requeridas:** se requerirá un mes de reserva a discreción del Analista de Riesgo. De tener fondos adicionales se podrá considerar como factor compensatorio.
5. **Planes de Pensiones (IRA's, 401(k), Thrift Savings Plans & Keogh Accounts):** son aceptables los planes de pensiones que tenga el solicitante. Se requiere se provea documentación relativa a la cantidad disponible (*vested funds*).
6. **Fondos al cierre:** el oficial de cierre deberá asegurarse que la procedencia de cheques presentados al cierre provienen de las cuentas verificadas previamente en la solicitud o *Uniform Residential Loan Application (1003)* y en los documentos de proceso. Aquellos dineros procedentes de cuentas no verificadas no serán aceptados.

JB

V. Colateral

Se considerará una estructura de vivienda sencilla (una unidad) apartamento o condominio unidad de vivienda o viviendas en cooperativas y cualquier otro tipo de vivienda adecuada a las necesidades y capacidad económica de una persona o personas, y cuyo precio de venta no exceda la cantidad provista por el Reglamento aplicable o carta circular del Director Ejecutivo de AFV. La propiedad que se propone adquirir puede ser existente. En el caso de una propiedad existente ésta deberá estar habitable. Entiéndase por deshabitado una propiedad que carezca de baño, gabinetes de cocina, losetas en el piso, puertas o ventanas, sistema eléctrico, sistema de agua o alcantarillado. El préstamo hipotecario se basará en lo menor entre el precio de venta o el valor de la propiedad.

VI. Control de Calidad

Antes de procesar una solicitud de préstamo se deberá obtener una autorización general del solicitante para verificar cierta información, tales como:

- Empleo o empleos anteriores
- Activos: cuentas de cheque, ahorros o de inversión
- Historial de crédito

CMT  
Am

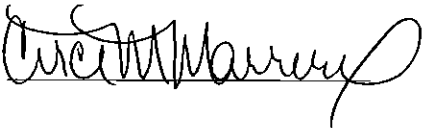
## Políticas de Crédito para Préstamos Hipotecarios y Seguro Hipotecario

La referida autorización deberá estar incluida con los documentos de verificación.


- La firma de todos los documentos se hará *face to face* con cada cliente.
- Se prohíbe que el solicitante firme documentos y/o formularios en blanco o incompletos.
- Los documentos de verificación y de crédito, en caso de documentos de ingresos y activos, tendrán una fecha de expiración que no podrá exceder de noventa (90) días. En casos de informes de crédito no podrá exceder de sesenta (60) días.
- Todo informe de crédito y documentos de apoyo que contenga información discrepante deberá ser analizado cuidadosamente. Cualquier información incorrecta deberá ser aclarada y documentada al momento.
- Evidencia de ingresos, activos enviado vía facsímile o algún otro medio electrónico debe estar claramente identificado el nombre del patrono o la institución depositaria, teléfono, persona que envió el comunicado y que pueda dar fe o confirmación de la información en la verificación. En el caso de las verificaciones que se reciban vía facsímile, la institución que originó el préstamo será responsable de asegurar la autenticidad del documento verificando que el cintillo contenga el nombre y teléfono de la institución que está enviando la verificación.

En San Juan, Puerto Rico hoy 13 de diciembre de 2012.

Preparado por:



Recomendado por:



Aprobado por:

