PRIMERA ENMIENDA A LAS POLÍTICAS DE CRÉDITO PARA PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS Y SEGURO HIPOTECARIO

I. Introducción

A. Propósito

Se enmiendan las Políticas de Crédito para Préstamos Hipotecarios y Seguro Hipotecario, aprobadas el 13 de diciembre de 2012, con el propósito de aclarar varios puntos de las mismas que pudieran causar confusión.

La Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico (Autoridad o AFV) ha desarrollado unas Políticas de Crédito para Préstamos Hipotecarios y Seguro Hipotecario. Estas políticas uniforman los criterios a utilizarse y los requisitos a seguirse en el proceso y análisis de los préstamos hipotecarios. Además proveen 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.

II. Enmiendas

A. Se enmienda el **inciso B, de la primera parte, Introducción,** de las Políticas de Crédito para Préstamos Hipotecarios y Seguro Hipotecario, para que lea como sigue:

"I. Introducción

A. Propósito....
B. Objetivo....
1. ...
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...

<u>Para lograr estos objetivos principales ciertos principios deben de seguirse</u>:

- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- 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 tenga algún tipo de construcción en madera, 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.
- ..."

B. Se enmienda el **inciso D5, de la segunda parte, Política General,** de las Políticas de Crédito para Préstamos Hipotecarios y Seguro Hipotecario, para que lea como sigue:

"II. **<u>Política General</u>**

A. Trasfondo...

B. ...

C. ...

D. ...

1. ...
2. ...
3. ...

4. ...

5. En los casos donde la propiedad esté ubicada en un condominio, se deberá cumplir con los siguientes parámetros mínimos:

   - En los casos en que la ley así lo requiera, 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.

   - En los casos en que aplique, 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 ocho (8) 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."

C. Se enmienda el **inciso A3b2, de la tercera parte, Proceso de Análisis de Riesgo,** de las Políticas de Crédito para Préstamos Hipotecarios y Seguro Hipotecario, para que lea como sigue:

"**III.** **<u>Proceso de Análisis de Riesgo</u>**

A...

1...
2...
3. Historial de Crédito

a. Experiencia de Crédito...

...Capítulo 13: En el caso del cliente que está en Capitulo 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.

Con la solicitud del préstamo, el cliente deberá entregar una explicación del porqué se tuvo que acoger a la quiebra, deberá haber reestablecido el crédito y contar con estabilidad laboral, según establecida en estas Políticas de Crédito.

**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 requerirán 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 dos (2) meses (60 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 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…"

C. Se enmienda **la quinta parte, Colateral,** de las Políticas de Crédito para Préstamos Hipotecarios y Seguro Hipotecario, para que lea como sigue:

"V. COLATERAL

Se considerará una estructura de vivienda sencilla (dos unidades) 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 des-habitable 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."

En San Juan, Puerto Rico hoy 25 de marzo de 2013.

Preparado por:

Circe M. Marrero Torres
Oficial Jurídico

Recomendado por:

Luis Burdiel Agudo
Director Auxiliar de Underwritting Subsidios y Mercado Secundario

Aprobado por:

José A. Sierra Morales
Director Ejecutivo