

[Fondo de Reserva de Hipotecas Aseguradas]

Ley Núm. 87 de 25 de Junio de 1965, según enmendada

(Contiene enmiendas incorporadas por las siguientes leyes:

Ley Núm. 16 de 3 de Mayo de 1973

Ley Núm. 215 de 23 de Julio de 1974

Ley Núm. 11 de 5 de Diciembre de 1975

Ley Núm. 72 de 30 de Mayo de 1976

Ley Núm. 4 de 30 de Septiembre de 1986

Ley Núm. 57 de 9 de Agosto de 1991

Ley 9 de 9 de marzo de 2009)

Para autorizar a la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico a comprometer la buena fe y el crédito del Estado Libre Asociado de Puerto Rico hasta un máximo de \$75,000,000 mediante bonos sin garantía hipotecaria (Debenture Bonds) para garantizar las hipotecas aseguradas por dicha Autoridad y para facultar la adopción de un reglamento para el aseguramiento de dichas hipotecas por parte de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico.

Decrétase por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico:

Artículo 1. — [Creación]. (7 L.P.R.A. § 261)

Con el fin de asegurar una cantidad suficiente de viviendas seguras y sanitarias en Puerto Rico, fomentar las industrias de la vivienda y de la construcción, y las resultantes oportunidades de empleo adicionales para los ciudadanos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico; y, para facilitar los programas de vivienda financiados o auspiciados por el Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico [Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico], cualquier agencia, corporación pública, municipio o instrumentalidad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, se autoriza por este capítulo al Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico [Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico], al cual se le denominará en lo sucesivo en esta ley la “Agencia”, a asegurar, por sí sola o conjuntamente con otros, y a reasegurar los pagos de cualquier préstamo hipotecario o financiamiento interino, concedido con el propósito de construir, rehabilitar, adquirir, arrendar o refinanciar viviendas bajo los términos y condiciones que la Agencia determine. Cuando se trate de financiamiento permanente, el seguro hipotecario podrá aplicarse a cualquier préstamo en la cartera de la Agencia o de la Oficina para la Liquidación de las Cuentas de la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda.

A fin de cumplir con las obligaciones que asuma la Agencia al asegurar hipotecas, según lo dispuesto por esta Ley, la Agencia creará un Fondo de Reserva de Hipotecas Aseguradas, del cual se pagarán todos los compromisos en que se incurra por concepto del seguro, gastos de operaciones y cualesquiera otros gastos incidentales al seguro de hipoteca, según se disponga en el Reglamento para Seguro de Garantía de Hipotecas que se establecerá más adelante en esta Ley. El Fondo de Reserva de Hipotecas Aseguradas se nutrirá de las siguientes fuentes de ingresos: (i) primas cobradas por concepto del seguro de hipotecas, (ii) cargos por concepto de emisión o prórrogas de promesas de asegurabilidad, (iii) intereses devengados por el propio Fondo de Reserva de Hipotecas Aseguradas, (iv) fondos que le asigne la Agencia a los fines de mantener el Fondo Reserva de Hipotecas Aseguradas al nivel requerido por el Reglamento para Seguro de Garantía de Hipotecas para asegurar su solvencia, (v) el producto restante de la venta de propiedades adquiridas por la Agencia mediante la ejecución de hipotecas aseguradas por la Agencia, (vi) asignaciones legislativas del Fondo General del Tesoro de Puerto Rico o de cualquier otra fuente aprobada por la Asamblea Legislativa, (vii) asignaciones del Fondo de Estímulo Económico de Puerto Rico, o (viii) cualquier otro cargo que la Agencia establezca para esos propósitos”.

Artículo 2. — [Reglamento para Seguro de Garantía de Hipotecas]. (7 L.P.R.A. § 262)

El Secretario de la Vivienda de Puerto Rico, que en lo sucesivo se denominará el Secretario, adoptará un Reglamento para Seguro de Garantía de Hipotecas, cuyo reglamento proveerá para el establecimiento y mantenimiento de aquellas reservas actuariales que estime necesarias y adecuadas para asegurar la solvencia del Fondo de Reserva de Hipotecas Aseguradas, creado en virtud de esta ley. El Reglamento para Seguro de Garantía de Hipotecas quedará exento de las disposiciones de la Ley Núm. 112, aprobada el 30 de junio de 1957, [anteriores secciones. 1041 a 1059 del Título 3], pero la Agencia deberá darle la debida difusión y publicidad para conocimiento del público. Este reglamento proveerá, además, las reglas y condiciones para el aseguramiento contra pérdidas, que por concepto de obligaciones garantizadas por hipotecas, sean éstas por razón de préstamos, adelantos de créditos o compra de obligaciones evidenciadas en pagarés, pueda sufrir la Agencia u otras entidades financieras, tales como bancos, compañías fiduciarias, compañías de seguro, sistemas de retiro, compañías de préstamos personales, compañías de inversiones hipotecarias, asociaciones de construcción de viviendas y préstamos, compañías de préstamos a plazos, cooperativas de viviendas, o cualesquiera otras instituciones que el Secretario determine que califican por su experiencia, recursos y facilidades, como elegibles para tal aseguramiento. El Secretario podrá establecer, de tiempo en tiempo, la cantidad máxima de cualquier préstamo a ser asegurado bajo esta ley.

Artículo 3. — [Pago en bonos sin garantía hipotecaria]. (7 L.P.R.A. § 263)

En los casos en que la Agencia tenga que satisfacer la responsabilidad asumida como Asegurador de Hipotecas, efectuará el pago correspondiente en bonos sin garantía hipotecaria

(*debenture bonds*) o en efectivo, de dineros depositados en el Fondo de Reserva de Hipotecas Aseguradas o en una combinación de ambas a ser determinada por el Secretario.

Artículo 4. — [Emisión de bonos sin garantía hipotecaria]. (7 L.P.R.A. § 264)

Todos los bonos sin garantía hipotecaria (*debenture bonds*) emitidos por la Agencia de acuerdo con las disposiciones de esta ley, deberán ser garantizados por dineros depositados en la cuenta del Fondo de Reserva de Hipotecas Aseguradas. Dichos bonos sin garantía hipotecaria podrán llevar aquella fecha, vencer en aquel plazo o plazos, estar sujetos al derecho de ser redimidos antes de su vencimiento con o sin prima, devengar intereses a razón de aquel tipo o tipos, ser pagaderos en aquella fecha o fechas y ser otorgados en la forma que determine el Secretario.

Artículo 5. — [Adjudicaciones en pago]. (7 L.P.R.A. § 265)

En caso de incumplimiento por el deudor hipotecario, el acreedor hipotecario deberá notificarlo prontamente a la Agencia por escrito. Al recibirse tal notificación, la Agencia determinará el curso de acción a seguirse por el acreedor hipotecario. Cuando se juzgue viable y, por un período provisional después del incumplimiento o de la amenaza de incumplimiento por parte del deudor hipotecario, la Agencia podrá hacer los pagos correspondientes bajo la hipoteca al acreedor hipotecario cuyos pagos deberán ser repagados bajo los términos que la Agencia determine. Además, cuando lo estime prudente, la Agencia podrá revisar las condiciones de financiamiento. Una vez el acreedor hipotecario cumpla con todos los requisitos impuestos por la Agencia de acuerdo con el Reglamento de Seguro de Garantía de Hipoteca, tendrá derecho a recibir los beneficios del seguro que por esta ley se autoriza.

Artículos 6 y 7. — [Derogados por la Ley Núm 215 de 23 de Julio de 1974] (7 L.P.R.A. § 266 y 267)

Artículo 8. — [Venta de propiedad ejecutada]. (7 L.P.R.A. § 268)

En caso que el producto de la venta de una propiedad ejecutada resulte mayor que la responsabilidad cubierta por la Agencia, mediante el pago de seguro, dicho exceso debe depositarse por la Agencia a la cuenta del Fondo de Reserva de Hipotecas Aseguradas.

Artículo 9. — [Derogado por la Ley Núm 215 de 23 de Julio de 1974] (7 L.P.R.A. § 269)

Artículo 10. — [Garantía por el Estado Libre Asociado]. (7 L.P.R.A. § 270)

El Estado Libre Asociado de Puerto Rico garantiza el pago de principal e intereses sobre bonos sin garantía hipotecaria emitidos por la Agencia para los fines autorizados por esta ley

en una suma total de principal que no excederá de \$75,000,000. Los bonos sin garantía hipotecaria a los cuales esta garantía será de aplicación serán aquellos especificados por la Agencia y una declaración del tal garantía se expondrá en la faz de tales bonos sin garantía hipotecaria. Si en cualquier momento los fondos depositados en la cuenta del Fondo de Reserva de Hipotecas Aseguradas que estén comprometidos para el pago de principal y los intereses sobre tales bonos sin garantía hipotecaria no fueren suficientes para el pago de tales principal e intereses a su vencimiento, la Agencia girará contra de cualesquiera de sus fondos no comprometidos aquellas cantidades que fueren necesarias para el pago de tales principales e intereses vencidos y ordenará que dichas cantidades sean ingresadas en el Fondo de Reserva de Hipotecas Aseguradas, y si tales cantidades no fueren suficientes para el pago de tal principal e intereses a su vencimiento, el Secretario de Hacienda girará contra el Fondo de Redención, establecido por la Ley Núm. 269 del 11 de mayo de 1949 [anteriores secciones 401 a 403 del Título 13] o de cualesquiera fondos disponibles en el Tesoro de Puerto Rico aquellas cantidades que sean necesarias para cubrir la deficiencia en la cantidad requerida para el pago de tales principal e intereses y ordenará que las cantidades así giradas sean aplicadas a tales pagos. Para efectuar tales pagos la buena fe y el crédito del Estado Libre Asociado de Puerto Rico quedan por la presente comprometidos.

Artículo 11. — [Garantía por el Estado Libre Asociado—Programa de aseguramiento de préstamos interinos]. (7 L.P.R.A. § 271)

Además de y como garantía separada a la establecida en el Artículo 10 de esta ley, el Estado Libre Asociado de Puerto Rico garantizará el pago del balance insoluto de principal e intereses de los préstamos hipotecarios o financiamientos interinos asegurados por la Agencia bajo las disposiciones de esta ley, o una porción de tal balance, así como los bonos sin garantía hipotecaria que sean expedidos por la Agencia para tales propósitos, hasta una suma que no exceda de \$90,000,000. Los préstamos hipotecarios o financiamientos interinos y los bonos con los cuales se efectuará el pago de la garantía autorizada por esta sección contendrán una declaración de tal garantía incluyendo el monto autorizado en cada caso, en la faz de tales préstamos, financiamientos o bonos sin garantía hipotecaria.

Dichos bonos se pagarán utilizando los fondos depositados en la cuenta del Fondo de Reserva Especial que estén comprometidos para el pago del principal y los intereses sobre tales bonos sin garantía hipotecaria. Si dichos fondos no fueren suficientes para el pago de tales principal e intereses a su vencimiento, la Agencia girará contra cualesquiera de sus fondos no comprometidos aquellas cantidades que fueren necesarias para el pago de tales principales e intereses vencidos y ordenará que dichas cantidades sean ingresadas en el Fondo de Reserva Especial. La Oficina de Gerencia y Presupuesto consignará anualmente en la Resolución Conjunta del Presupuesto General cualesquiera cantidades requeridas para el pago de principal e interés sobre dichos bonos que no puedan ser satisfechas en la forma antes prescrita. Además, de ser preciso, el Secretario de Hacienda girará contra el Fondo de Redención, establecido por la Ley Núm. 269 del 11 de marzo de 1949, [anteriores secciones 402 a 404 del Título 13], o de cualesquiera fondos disponibles en el Tesoro de Puerto Rico

aquellas cantidades que sean necesarias para cubrir la deficiencia en la cantidad requerida para el pago de tales principal e intereses y ordenará que las cantidades así giradas sean aplicadas a tales pagos. Para efectuar tales pagos la buena fe y el crédito del Estado Libre Asociado de Puerto Rico quedan por la presente comprometidos. Disponiéndose, que los financiamientos interinos asegurados bajo las disposiciones de la presente sección serán respaldados por un fondo de reserva especial a establecerse por la Agencia a donde ingresarán las primas a cobrarse por la concesión de los préstamos hipotecarios o financiamientos interinos y; Disponiéndose, además, que la Agencia establecerá mediante reglamento las normas que regirán este programa cuyo reglamento tendrá fuerza de ley una vez aprobado por el Secretario de la Vivienda y el Gobernador.

Artículo 11-A. — [Garantía por el Estado Libre Asociado—Fondo de reserva especial para respaldar el programa. (7 L.P.R.A. § 271a)

La Agencia establecerá un fondo de reserva especial para respaldar el programa de aseguramiento de préstamos interinos autorizados por la sec. 271 de este título, y el Estado Libre Asociado se obliga a asignar aquellos fondos que sean necesarios para cubrir cualesquier pérdida[s] neta[s], si algunas, como resultado de las operaciones y obligaciones incurridas bajo el referido programa de aseguramiento; Disponiéndose, que la Agencia vendrá obligada a rendir un informe al Gobernador de Puerto Rico a través del Negociado del Presupuesto, sobre el monto y causas de cualesquiera pérdidas en el Fondo de Reserva Especial y el Negociado del Presupuesto, a su vez incluirá las asignaciones legislativas necesarias para cubrir dichas pérdidas netas en la propuesta presupuestaria en el segundo año fiscal subsiguiente al año que se incurra en dicha pérdida.

Artículo 11-B. — [Bonos, autorización] (7 L.P.R.A. § 271b)

La Agencia queda por la presente autorizada para emitir bonos de tiempo en tiempo para los propósitos establecidos en el Artículo 11 de esta ley, hasta la cantidad máxima de \$90,000,000 más la capitalización de intereses por un término máximo de un (1) año más los costos de la emisión de tales bonos. Dichos bonos tendrán un vencimiento máximo de veinte (20) años a partir de la fecha de su emisión. La buena fe y el crédito del Estado Libre Asociado de Puerto Rico no estarán comprometidos para el pago de principal e intereses de tales bonos. Una vez emitidos dichos bonos y el producto de los mismos utilizado para saldar los financiamientos interinos de construcción garantizados en virtud del Artículo 11 de esta ley, la garantía del Estado Libre Asociado y la autoridad de la Agencia para emitir bonos sin garantía bajo las disposiciones del Artículo 11 quedará revocada.

Dichos bonos se pagarán utilizando los fondos depositados en la cuenta del Fondo de Reserva Especial que estén comprometidos para el pago de principal y los intereses sobre los bonos sin garantía hipotecaria. Si dichos fondos no fueren suficientes para el pago de tales principal e intereses a su vencimiento, la Agencia girará contra cualesquiera de sus fondos no comprometidos aquellas cantidades que fueren necesarias para el pago de tales principal e

intereses vencidos y ordenará que dichas cantidades sean ingresadas en el Fondo de Reserva Especial. Se asigna a la Agencia, con cargo a fondos no comprometidos en el Tesoro Estatal, las sumas necesarias para el pago de principal e intereses de dichos bonos que no puedan ser satisfechas en la forma antes prescrita. La Oficina de Gerencia y Presupuesto consignará anualmente dichas sumas en la Resolución Conjunta del Presupuesto General, comenzando en el año fiscal 1987-88, hasta el saldo total de dichos bonos.

Artículo 11-C. — [Plan para minimizar pérdidas]. (7 L.P.R.A. § 271c)

En el caso de préstamos cuyos balances insolutos e intereses deban ser pagados por la Agencia mediante la emisión de bonos o utilizando el Fondo de Reserva, la Agencia deberá adoptar un plan de acción dirigido a minimizar las pérdidas incurridas. Entre otras cosas, velará por que no se paguen reclamaciones improcedentes por haber mediado violaciones a reglamentos y realizará esfuerzos máximos para recuperar las pérdidas de las personas que sirvieron como garantizadores y para disponer de los activos a adquirirse, de modo que se recupere su valor al máximo posible.

La Agencia conforme a sus poderes ejercerá la discreción necesaria para decidir el curso de acción a seguir en cada proyecto en que surjan pérdidas para lograr los objetivos indicados. La Agencia deberá respaldar sus decisiones con análisis de costo-beneficio, tasaciones, análisis legales, estudios económicos y cualquier otro mecanismo que considere apropiado y necesario para justificar su decisión y demostrar que ha actuado con el más alto grado de diligencia y en armonía con el interés del Estado de proveer viviendas.

Artículo 11-D. — [Informes trimestrales]. (7 L.P.R.A. § 271d)

Trimestralmente, a partir de la fecha de vigencia de esta ley y no más tarde de los quince (15) días siguientes a la terminación de cada trimestre, la Agencia someterá al Gobernador de Puerto Rico, a la Oficina de Gerencia y Presupuesto y a la Asamblea Legislativa un informe sobre cada préstamo saldado mediante la emisión de bonos sin garantía colateral que autoriza esta ley. En tales informes deberá especificar lo siguiente:

- (1) Balance de cada préstamo al momento de su liquidación, desglosado por el principal e intereses.
- (2) Prueba de la procedencia de los pagos efectuados, incluyendo prueba acreditativa de que el acreedor hipotecario efectuó las gestiones de cobro requeridas por el reglamento.
- (3) Gestiones realizadas para recuperar las pérdidas de los garantizadores y sumas recobradas, si algunas.
- (4) Descripción de los activos recuperados y un detalle de su valor.
- (5) Costos corrientes de conservación, administración, mantenimiento, seguridad, seguros, pérdidas por vandalismo y cualesquiera otros, correspondientes a cada proyecto para el trimestre cubierto por el informe y sobre base acumulativa.
- (6) Intereses pagados a la fecha por concepto de los bonos.

- (7) Relación de activos liquidados indicando el precio de venta y criterios o normas observadas en tal liquidación o venta.
- (8) Un detalle de la pérdida real incurrida en cada proyecto, después de cargar los costos subsiguientes a la adquisición del proyecto por la Agencia, y créditos por la venta de activos.
- (9) Cualquier otra información pertinente relacionada con la disposición del proyecto.
- (10) Evidencia de haber cumplido con las disposiciones del Artículo 11-C de esta ley respecto a la administración diligente y disposición de los préstamos y la minimización de pérdidas.

Artículo 12. —

Las escrituras de modificación de hipoteca que se otorguen para modificar los términos de cualquier hipoteca asegurada por el seguro hipotecario que se establece en esta Ley, para atemperar la misma a los términos que establezca la Agencia mediante reglamento, 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 provistos por la Ley Núm. 67 de 20 de junio de 1963, según enmendada. De igual manera, las escrituras de constitución de segunda hipoteca que se otorguen bajo el programa autorizado por el Artículo 5 de la Ley del Plan de Estímulo Económico Criollo, 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 provistos por la Ley Núm. 67 de 20 de junio de 1963, según enmendada. Además, las disposiciones del Artículo 77(3)(a) de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, aplicarán a todas las escrituras mencionadas en este Artículo 12.

Artículo 13. — [Vigencia]

Esta ley empezará a regir inmediatamente después de su aprobación.

Nota. Este documento fue preparado por la Oficina de Gerencia y Presupuesto. En el mismo se han incorporado todas las enmiendas hechas a la Ley a fin de facilitar su consulta. Para exactitud y precisión, refiérase a los textos originales de dicha ley. Preparado por la Biblioteca de la Oficina de Gerencia y Presupuesto