GOBIERNO DE PUERTO RICO
Oficina del Asesor Legislativo

Senado de Puerto Rico
Secretaría
11 AUG 18 AM 11:05

17 de agosto de 2011

Hon. Thomas Rivera Schatz
Presidente
Senado de Puerto Rico
El Capitolio
San Juan, PR

Estimado señor Presidente:

Me place informarle que el día 12 de agosto de 2011, el Gobernador Hon. Luis G. Fortuño, aprobó y firmó el Proyecto de la Cámara 2607, aprobado en la Decimosexta Asamblea Legislativa en su Quinta Sesión Ordinaria, titulado:

> ***LEY: Para establecer la "Ley del Mercado de Hipotecas de Interés Social de Puerto Rico"; disponer la política pública del Gobierno de Puerto Rico respecto a la adquisición de viviendas de interés social; permitir el endoso y la certificación estatal a los préstamos originados bajo esta Ley; disponer las facultades, deberes y responsabilidades del Director Ejecutivo de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda ("AFV") de Puerto Rico; autorizar la disposición de fondos; y para otros fines relacionados.***

Cordialmente,

Lcdo. Philippe A. Mesa Pabón
Asesor del Gobernador
Asuntos Legislativos

(P. de la C. 2607)

LEY NUM. 184-2011
12 DE AGOSTO DE 2011

Para establecer la "Ley del Mercado de Hipotecas de Interés Social de Puerto Rico"; disponer la política pública del Gobierno de Puerto Rico respecto a la adquisición de viviendas de interés social; permitir el endoso y la certificación estatal a los préstamos originados bajo esta Ley; disponer las facultades, deberes y responsabilidades del Director Ejecutivo de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda ("AFV") de Puerto Rico; autorizar la disposición de fondos; y para otros fines relacionados.

EXPOSICION DE MOTIVOS

En la actualidad el mercado hipotecario de vivienda de interés social en Puerto Rico se ha caracterizado por la limitada disponibilidad de financiamiento hipotecario para trabajadores de bajos ingresos. Ese financiamiento escaso y el crecimiento continuo de la población puertorriqueña ha provocado un déficit de viviendas de interés social. Esta situación nos motiva a crear un sistema de compraventa y financiamiento de paquetes de hipotecas garantizadas para viviendas de interés social con el propósito de facilitar la adquisición de un hogar a personas de bajos recursos económicos. Esta Ley crea un programa hipotecario rentable que mantiene la continuidad de los servicios a un costo eficiente para los clientes. Además, este programa es uno autosuficiente y continuo. Mediante esta Ley, el Gobierno de Puerto Rico tendrá como política pública facilitar la obtención de un inmueble seguro, adecuado y accesible para ser utilizado como vivienda principal por todo ciudadano o familia, que así lo interese y cualifique, según los requisitos establecidos en esta legislación.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Sección 1.-Título

Esta Ley se conocerá como la "Ley del Mercado de Hipotecas de Interés Social de Puerto Rico".

Sección 2.-Definiciones

Para propósitos de esta Ley, los siguientes términos tendrán el significado que a continuación se establece:

A. AFV: Es la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, la cual es una corporación pública adscrita al, y subsidiaria del, Banco Gubernamental de Fomento de Puerto Rico.

B. BGF: Es el Banco Gubernamental de Fomento de Puerto Rico.

C. Director Ejecutivo: Es el Director Ejecutivo de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda ("AFV") de Puerto Rico.

D. FDIC: Es la Corporación Federal de Seguro de Depósito ("Federal Deposit Insurance Corporation").

E. FED: Es el Sistema de la Reserva Federal ("Federal Reserve System").

F. "Garantee fee": Es el seguro para garantizar el pago al inversionista.

G. HUD: Es el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano Federal ("Housing and Urban Development").

H. OCIF: Es la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras.

I. "Servicing": Es la administración de préstamos hipotecarios aquí descritos. Puede incluir el cálculo de principal e interés, el cobro de pagos al prestatario, la custodia de cuentas, la ejecución de préstamos, entre otros.

J. "Servicing fee": Es el cargo por la administración del préstamo.

K. "Shipping": Es el proceso de empaquetar los préstamos en carteras para venderse al mercado.

Sección 3.-Política Pública

Se declara como política pública del Gobierno de Puerto Rico, a tenor con lo dispuesto en las Secciones 1, 7, y 19, del Artículo II de nuestra Constitución, el facilitar, mediante los procedimientos y mecanismos de la presente Ley, la obtención de un inmueble seguro, adecuado y accesible para ser utilizado como vivienda principal a todo ciudadano o familia que así lo interese y cualifique con los requisitos aquí establecidos.

El Gobierno de Puerto Rico faculta a la AFV a adoptar y establecer sistemas de compraventa y financiamiento de hipotecas para viviendas de interés social, con el propósito de facilitar el financiamiento y la adquisición de un hogar a la ciudadanía puertorriqueña.

Se establece que la redacción de reglamentos será conforme a los estándares y principios esbozados por la OCIF, la FED, la FDIC, el HUD, la Ley Núm. 87 de 25 de junio de 1965, según enmendada, y la Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, según enmendada, siempre que sean aplicables por virtud de ley. Además, el Presidente del BGF velará porque se cumpla con todos los estándares regulatorios de financiamiento por lo cual podrá vetar decisiones de la AFV.

Sección 4.-Endoso y Certificación

La AFV podrá endosar y certificar aquellos préstamos, desembolsos, fondos, ingresos y obligaciones que sean otorgados o intervenidos por la banca privada cuando cumplan con los propósitos de esta Ley y los requisitos que establezca la AFV.

Sección 5.-Garantía

Los préstamos hipotecarios endosados y certificados por la AFV, estarán garantizados por el Fondo de Reserva de Hipotecas Aseguradas dispuesto en la Ley Núm. 87 de 25 de junio de 1965, según enmendada.

Sección 6.-Deberes y Facultades del Director Ejecutivo de la AFV

El Director Ejecutivo de la AFV tendrá las siguientes facultades:

(a) Establecer los parámetros y los requisitos de los inmuebles que cualificarán como viviendas de interés social para propósitos de esta Ley, según dispuesto en la Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, según enmendada. Sólo los proyectos residenciales previamente aprobados por el Director Ejecutivo serán merecedores de los beneficios, incentivos o créditos aquí establecidos. El Director Ejecutivo revisará, y mantendrá mensualmente actualizado, un listado de estos proyectos, a fin de mantener informado al público en general, así como a la industria bancaria, sobre los proyectos de desarrollo de vivienda que pueden beneficiarse de esta Ley. La función dispuesta en este inciso podrá ser delegada por el Director Ejecutivo a cualquier funcionario o subdivisión de la AFV que entienda pertinente.

(b) Establecer, la estructura o estructuras, que tendrán a su cargo la implantación de esta Ley. A estos fines redactará un reglamento y adoptará un plan de operaciones relacionado a los requisitos y procesos de compra y financiamiento de las viviendas aquí dispuestas; el "shipping" de hipotecas para venderse en el mercado de inversiones; y el "servicing" de estos préstamos.

La AFV podrá subcontratar la ejecución de una o todas las operaciones descritas en este inciso.

(c) Utilizar fondos de la AFV para cubrir los gastos operacionales iniciales necesarios para la implantación de esta Ley. No obstante, establecerá un sistema que permita hacer autofinanciable esta operación, mediante cobro por el "servicing fee" y el "garantee fee", entre otros.

Sección 7.-Reglamentación e Informes

La AFV establecerá la reglamentación que considera pertinente y necesaria para viabilizar lo encomendado en esta Ley. Dicho proceso de reglamentación estará exento de las disposiciones de la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada.

El Director Ejecutivo rendirá un informe anual al Gobernador y a la Asamblea Legislativa sobre todo lo relacionado a sus gestiones respecto a la presente Ley. También divulgará al público en general todos los beneficios y procesos correspondientes a lo regulado por medio de esta Ley.

Sección 8.-Separabilidad

Si cualquier parte, inciso, artículo o sección de esta Ley fuera declarada inconstitucional por un tribunal competente, la sentencia a tal efecto dictada se limitará a la parte, inciso, artículo o sección declarada inconstitucional, y no afectará ni invalidará el resto de las disposiciones de esta Ley.

Sección 9.-Vigencia

Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.