

(TEXTO DE APROBACION FINAL POR LA CAMARA)  
(9 DE NOVIEMBRE DE 2010)

---

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

16ta. Asamblea  
Legislativa

3ra. Sesión  
Ordinaria

**CAMARA DE REPRESENTANTES**

**P. de la C. 2607**

16 DE ABRIL DE 2010

Presentado por el representante *Hernández Montañez*  
y suscrito por los representantes *Cintrón Rodríguez, Chico Vega y Jaime Espinosa*

Referido a las Comisiones de Vivienda y Desarrollo Urbano; y de Desarrollo  
Económico, Planificación, Comercio, Industria y Telecomunicaciones

**LEY**

Para establecer la “Ley del Mercado de Hipotecas de Interés Social de Puerto Rico”; disponer la política pública del Gobierno de Puerto Rico (“PR”) 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:*

1           Sección 1.-Título

2           Esta Ley se conocerá como la “Ley del Mercado de Hipotecas de Interés Social de  
3 Puerto Rico”.

4           Sección 2.-Definiciones

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

- 7           A.     AFV: Es la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, la cual  
8                 es una corporación pública adscrita al, y subsidiaria del, Banco  
9                 Gubernamental de Fomento de Puerto Rico.
- 10          B.     BGF: Es el Banco Gubernamental de Fomento de Puerto Rico.
- 11          C.     Director Ejecutivo: Es el Director Ejecutivo de la Autoridad para el  
12                 Financiamiento de la Vivienda (“AFV”) de Puerto Rico.
- 13          D.     FDIC: Es la Corporación Federal de Seguro de Depósito (“Federal  
14                 Deposit Insurance Corporation”).
- 15          E.     FED: Es el Sistema de la Reserva Federal (“Federal Reserve System”).
- 16          F.     “Garantee fee”: Es el seguro para garantizar el pago al inversionista.
- 17          G.     HUD: Es el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano Federal  
18                 (“Housing and Urban Development”).

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

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

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

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

### 9 Sección 3.-Política Pública

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

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

20 Se establece que la redacción de reglamentos será conforme a los estándares y  
21 principios esbozados por la OCIF, la FED, la FDIC, el HUD, la Ley Núm. 87 de 25 de junio  
22 de 1965 y la Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, siempre que sean aplicables por virtud

1 de ley. Además, el Presidente del BGF velará porque se cumpla con todos los estándares  
2 regulatorios de financiamiento por lo cual podrá vetar decisiones de la AFV.

### 3 Sección 4.-Endoso y Certificación

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

### 7 Sección 5.-Garantía

8 Los préstamos hipotecarios endosados y certificados por la AFV, estarán  
9 garantizados por el Fondo de Reserva de Hipotecas Aseguradas dispuesto en la Ley Núm.  
10 87 de 25 de junio de 1965.

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

12 El Director Ejecutivo de la AFV tendrá las siguientes facultades:

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

1 delegada por el Director Ejecutivo a cualquier funcionario o  
2 subdivisión de la AFV que entienda pertinente.

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

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

11 (c) Utilizar fondos de la AFV para cubrir los gastos operacionales  
12 iniciales necesarios para la implantación de esta Ley. No obstante,  
13 establecerá un sistema que permita hacer autofinanciable esta  
14 operación, mediante cobro por el “servicing fee” y el “garanteefee”,  
15 entre otros.

#### 16 Sección 7.-Reglamentación e Informes

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

20 El Director Ejecutivo rendirá un informe anual al Gobernador y a la Asamblea  
21 Legislativa sobre todo lo relacionado a sus gestiones respecto a la presente Ley. También

1 divulgará al público en general todos los beneficios y procesos correspondientes a lo  
2 regulado por medio de esta Ley.

3           Sección 8.-Separabilidad

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

8           Sección 9.-Vigencia

9           Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.