



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE
PUERTO RICO

Autoridad para el Financiamiento
de la Vivienda de Puerto Rico
SUBSIDIARIA DEL BANCO GUBERNAMENTAL DE FOMENTO
PARA PUERTO RICO

CARTA CIRCULAR NÚM. 2014-007
PROGRAMA DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS Y
PROGRAMA DE SEGURO HIPOTECARIO

PARA ESTABLECER ALGUNOS PARÁMETROS DE CRÉDITO A SER UTILIZADOS PARA PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS A SER OTORGADOS POR LA AUTORIDAD PARA EL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA PARA EL PROYECTO PARQUE 228 EN BAYAMÓN

POR CUANTO, el 13 de diciembre de 2012 la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico (AFV) estableció una nueva Política de Crédito para Préstamos Hipotecarios y Seguro Hipotecario, según enmendada. Esta política uniforma los criterios a utilizarse y los requisitos a seguir en el proceso y análisis de los préstamos hipotecarios que otorga la Autoridad. Además provee dirección y guías en la otorgación de préstamos hipotecarios a las familias que cumplan con los requisitos para los mismos.

POR CUANTO, en el año 2012 la Autoridad concedió un financiamiento interino por \$15,852,189, a **PARQUE 228, LLC** (Dueño), representado por su Presidente Frank Cué López para la construcción de un proyecto de 150 unidades de vivienda de interés social localizado en la Carr. PR-163 en el barrio Dr. Veve, Bayamón. Los apartamentos son de tipo *walk-up* y *walk-down* para familias de ingresos bajos y moderados. Todos los apartamentos son de 3 dormitorios y 2 baños, con 1,124 pies cuadrados de construcción en 25 edificios-módulos de 3 niveles, y cada módulo contiene un total de 6 unidades.

Q **POR CUANTO**, este proyecto, de 150 unidades, no ha podido ser vendido en su totalidad debido a que ha confrontado problemas en las ventas de las unidades por la cualificación de los clientes.

POR CUANTO, para la Autoridad sería muy oneroso el que se declarara el proyecto en incumplimiento y que se ejecutara el mismo, por tal razón, hemos determinado otorgar los préstamos hipotecarios a los clientes de dicho proyecto, que cualifiquen bajo las Políticas de Crédito de la Autoridad.

POR CUANTO, la Autoridad ha creado unas excepciones a las Políticas de Crédito vigentes para aplicarlas en los análisis de los préstamos hipotecarios a considerarse para el proyecto **Parque 228**.

POR CUANTO, como en todo préstamo que ofrecemos, la Autoridad seguirá y observará unas sanas prácticas crediticias y velará por el fiel cumplimiento de las leyes y reglamentos aplicables.

POR TANTO, en aras de propiciar y estimular la originación de préstamos hipotecarios unifamiliares para el Proyecto Parque 228, según aprobado por el Director Ejecutivo de la Autoridad, se establece lo siguiente:

1. El proyecto será trabajado a un 4.5% de interés y el término del préstamo hipotecario deberá ser a 40 años.
2. El mínimo de *credit score* a ser utilizado para este proyecto será determinado caso a caso.
3. Verificación de ingreso:
 - a. En los casos en que se trate de ingresos recibidos por paga en efectivo y/o empleado por un familiar se le solicitará certificación de empleo y/o *field inspection*. Además, se le solicitará patentes de negocio, registro de comerciantes y/o cualquier otro documento que el analista de riesgo entienda necesario y le requiera.
4. Crédito:
 - a. Cuentas tiradas a pérdida – se solicitará un plan de pago reciente con un recibo del primer pago.
 - b. Cuentas de teléfonos celulares menores de \$100, no se le requerirá saldarlas. Las que sean de más de \$100, se requerirá un plan de pago y evidencia del pago más reciente.
 - c. Crédito no establecido – cuando se trate de alquiler de una propiedad, se le requerirá carta de renta del arrendador y en los casos en que se trate de lugares que alquilan equipos como por ej. “Rent a Center” se les requerirá carta original con membrete.
 - d. Deberán presentar recibos de pago de agua y luz.
 - e. Crédito afectado – se solicitará declaración jurada en lugar de la carta explicativa, donde detalle las razones por las cuales incurrió en atrasos o cuentas tiradas a pérdida.
5. En casos en que el cliente haya estado bajo Ley de Quiebras (Cap. 7 y 13):
 - a. Si tiene más de un año y menos de 2 años del descargo de la quiebra se podría considerar la evaluación del crédito.
6. Tasaciones – se recomienda que se hayan realizado con 12 meses previo a la transacción que se llevará a cabo.

Esta carta circular tendrá vigencia desde el **8 de julio de 2014**.

Aprobada el 7 de julio de 2014, en San Juan, Puerto Rico.



José A. Sierra Morales