



**AUTORIDAD PARA EL
FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA
DE PUERTO RICO**

SUBSIDIARIA DEL
BANCO GUBERNAMENTAL DE FOMENTO
PARA PUERTO RICO

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

**REGLAMENTO PARA LA CESIÓN DE CRÉDITOS Y
SENTENCIAS DICTADAS A FAVOR DE LA AUTORIDAD
PARA EL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA**

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
AUTORIDAD PARA EL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA
SUBSIDIARIA DEL BANCO GUBERNAMENTAL DE FOMENTO
PARA PUERTO RICO**

**REGLAMENTO PARA LA CESIÓN DE CRÉDITOS Y SENTENCIAS DICTADAS A FAVOR
DE LA AUTORIDAD PARA EL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA**

Artículo I BASE LEGAL

Este Reglamento se aprueba de conformidad con lo dispuesto en los incisos (a) e (i) del Artículo 4 de la Ley Núm. 103 del 11 de agosto de 2001, según enmendada, con el Artículo 10 de la Ley Núm. 146 del 30 de junio de 1961, según enmendada, el artículo 2 de la Ley 17 del 23 de septiembre de 1948, según enmendada y de la Resolución 4023 de la Junta de Directores del Banco Gubernamental de Fomento del 16 de noviembre de 1977, según enmendada.

Artículo II PROPÓSITO

Este Reglamento se adopta con el propósito de establecer los procesos, criterios y normas que regirán a la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico en la cesión, venta u otra forma de transferencia de los créditos **litigiosos** y sentencias adjudicadas a su favor.

Artículo III DEFINICIONES

Para propósitos de este Reglamento, los términos enumerados tendrán el significado que a continuación se expresa, a menos que de su contexto se desprenda otra cosa:

- A. **Autoridad**: Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico.
- B. **Director Ejecutivo**: Director Ejecutivo de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico.
- C. **Banco**: Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico.
- D. **Comité**: Comité de Cesión de Créditos **Litigiosos** y Sentencias creado por el Artículo 4 de este Reglamento.
- E. **Junta de Directores**: Junta de Directores de la Autoridad.
- F. **Crédito**: Cualquier acreencia, **colateralizada o no**, a favor de la Autoridad que **haya sido o esté siendo objeto de una acción de cobro jurídica, independientemente de si se haya dictado aún o no sentencia, o de que la misma haya advenido final y firme, o no.**
- G. **Sentencia**: Toda sentencia **judicial, independientemente de que sea colateralizada o no**, que haya advenido final y firme, **o que sea objeto de un proceso apelativo, siempre que la misma** no haya sido liquidada por el deudor.

- H. **Créditos Tipo A:** Acreencias en las cuales el monto del crédito **litigioso, incluyendo** los intereses acumulados y honorarios de abogado tengan un valor menor o igual a \$100,000. En aquellos casos en los cuales no existe sentencia el valor del crédito se determinará a base del valor de tasación de la propiedad que garantiza el crédito.
- I. **Créditos Tipo B:** Acreencias en las cuales el monto del crédito **litigioso, incluyendo** los intereses acumulados y honorarios de abogado tengan un valor mayor o igual a \$100,001. En aquellos casos en los cuales no existe sentencia el valor del crédito se determinará a base del valor de tasación de la propiedad que garantiza el crédito.

Artículo IV. COMITÉ DE CESIÓN DE CRÉDITOS LITIGIOSOS

- A. Se establece un Comité de Cesión de Créditos **Litigiosos** y Sentencias de la Autoridad. El Comité estará compuesto por el Director Ejecutivo Auxiliar de Administración, Director Ejecutivo Auxiliar de Proyectos **Multifamiliares**, el Director de la División de Servicios Legales de la Autoridad y cualesquiera otros dos funcionarios nombrados por el Director Ejecutivo. **Los miembros del Comité servirán por un término indefinido hasta que renuncien o sean sustituidos por el Director Ejecutivo.**
- B. **Las decisiones y recomendaciones consignadas al amparo de este Reglamento se harán por mayoría simple. El Director de Servicios Legales será responsable por el levantamiento de las minutas que correspondan y el mantenimiento de los expedientes para cada proceso.**
- C. El Comité **tendrá la potestad de adjudicar sobre la cesión de créditos Tipo A, informándole al Director Ejecutivo en forma tabulada las características relevantes del crédito y la adjudicación.**
- D. **No obstante lo anterior, el Comité necesitará la aprobación del Director Ejecutivo cuando proponga adjudicar un crédito Tipo A, a un valor menor al 80% de la tasación más reciente del inmueble que garantiza el crédito, en caso de que exista dicha tasación y el crédito sea colateralizado; o menor al 80% del monto del crédito más los intereses y gastos legales, en caso que no exista dicha tasación o el crédito no sea colateralizado.**
- E. **El Comité recomendará, con la autorización y por conducto del Director Ejecutivo, a la Junta de Directores la aprobación de la adjudicación de créditos Tipo B.**
- F. El Comité podrá agrupar dos o más créditos en un solo conjunto si entiende que al así hacerlo los hace más atractivos a potenciales compradores y propende a los mejores intereses de la Autoridad. **Para propósitos de clasificación de dicho conjunto como Tipo A o Tipo B, y cualquier procedimiento de este reglamento donde dicha clasificación conlleve una distinción, se considerará como su valor la sumatoria de los respectivos valores que tendría cada crédito individualmente para los mismos propósitos.**
- G. El Director Ejecutivo podrá establecer mediante cartas circulares los procedimientos o políticas **que estime necesarias de tiempo en tiempo** para suplementar este Reglamento.

Artículo V DISPOSICIONES GENERALES

- A. La cesión de créditos se realizará de conformidad con las leyes aplicables y los procedimientos establecidos a la luz de este Reglamento.
- B. **Previo cualquier adjudicación de Créditos Tipo B colateralizados por propiedad real, el Comité tendrá ante su consideración una tasación de no más de dos años de antigüedad.** La tasación deberá ser efectuada por un tasador registrado en la Lista de Tasadores Cualificados de la Autoridad, **salvo que la tasación haya sido requisada independientemente por un tercero (deudor, tribunal u otro) y el Comité evalúe las calificaciones del tasador y las encuentre adecuadas.**
- C. **El Comité tendrá la opción, a su discreción, de proveer copia de la tasación o informar el valor resultante a cualquier oferente, siempre que se haga disponible la copia o la información a todos los oferentes en un plazo oportuno dentro del procedimiento correspondiente**
- D. Toda cesión de créditos estará sujeta a la publicación de anuncios en por lo menos uno de los principales rotativos de Puerto Rico. Esta notificación incluirá según aplique:
1. el número de caso que generó la sentencia y el nombre de las partes
 2. fecha en que se dictó sentencia y fecha en que advino final y firme
 3. monto del crédito según la sentencia al momento de la publicación del aviso, incluyendo intereses acumulados y honorarios de abogado
 4. tipos mínimos establecidos en la escritura de hipoteca para las subastas, conforme al Artículo 179 de la Ley Hipotecaria, 30 LPRA sec. 2575
 5. valor de la propiedad inmueble gravada por la hipoteca que garantiza el crédito
 6. el precio mínimo para la cesión
 7. descripción de la propiedad y dirección física
 8. lenguaje específico expresando que lo que se está cediendo es el crédito garantizado por una hipoteca sobre el inmueble descrito y no el título de la propiedad.
 9. descripción de los criterios seleccionados para adjudicar la cesión de créditos
 10. fecha límite para someter las ofertas de adquisición
 11. **en caso de solicitud de propuestas, lenguaje específico indicando que este procedimiento será utilizado y dando un lugar y momento para adquirir copia de la solicitud**
 12. **en caso de subasta, lenguaje específico indicando que este procedimiento será utilizado y que la adjudicación al mayor postor será sujeto a las disposiciones del Artículo VII de este Reglamento en cuanto a ofertas que se comprometan al desarrollo de proyectos de vivienda para familias de ingresos bajos o moderados**

Se mantendrá una copia del anuncio publicado en el expediente que se prepare para cada cesión de crédito.

- E. **Para recomendar la adjudicación de créditos Tipo B al Director Ejecutivo y la Junta de Directores, el Comité realizará una reunión sobre la cual se levantará minuta, que se hará formar parte del expediente, y que incluirá los criterios sopesados para recomendar la adjudicación.**

- F. Para recomendar al Director Ejecutivo la adjudicación de un Crédito Tipo A al amparo del Artículo IV (d), el Comité constará por escrito los criterios sopesados para recomendar la adjudicación; no obstante, no será requisito levantar una minuta de reunión.
- G. El Comité notificará a todos los oferentes el monto de la oferta adjudicada, y la identidad del oferente, o en caso que aplique, la determinación de que el procedimiento correspondiente ha sido declarado desierto.
- H. La adjudicación favorable de una oferta, sea por el Comité o por la Junta por conducto del Director Ejecutivo, e independientemente del procedimiento realizado, no constituirá una aceptación de la oferta ni una obligación legal de la Autoridad.
- I. Luego de una adjudicación, la Autoridad procederá a negociar un acuerdo de opción de compra del crédito litigioso con el oferente favorecido. Dicho acuerdo se regirá por los siguientes requisitos:
1. Será firmado en un periodo de 30 días de la notificación de la adjudicación, prorrogable solamente con la aprobación del Director Ejecutivo.
 2. Establecerá un periodo máximo para la firma y cierre del subsiguiente acuerdo de cesión. Luego de transcurrido este periodo, la Autoridad tendrá el derecho de dar por terminado el acuerdo de opción y reiniciar un procedimiento de adjudicación de novo.
 3. Requerirá un depósito de 5% del monto ofertado. Este depósito será devuelto solamente si un acuerdo de cesión y correspondiente cierre no se consume por causas ajenas al control del oferente.
 4. Establecerá que en caso que, durante la vigencia de la opción, se subasta la propiedad que sirve de colateral para el crédito, independientemente de quien adviene titular, o el deudor liquida la acreencia, el acuerdo se dará por terminado y el depósito será devuelto al oferente.
- J. La transacción sobre cesión de crédito se recogerá en contrato otorgado entre la Autoridad y la persona cuya oferta haya sido acogida favorablemente.

Artículo VI DISPOSICIONES GENERALES SOBRE PROCEDIMIENTOS DE CESIÓN DE CRÉDITOS

- A. El Comité **determinará** el procedimiento de venta de crédito que se vaya a utilizar para cada caso. En caso de créditos Tipo B, requerirá la aprobación del Director Ejecutivo.
- B. **Los tres procedimientos disponibles serán:** subastas, solicitud de propuestas (RFP) o venta negociada. En cualquier procedimiento escogido se observarán al máximo posible los principios de competitividad y transparencia.
- C. El Comité podrá recibir ofertas de compra directa sin necesidad de haber **comenzado un procedimiento al amparo de este Artículo**. No obstante, la venta siempre estará sujeta a que la Autoridad notifique a otros posibles compradores según dispone el

Artículo 5 de este Reglamento y **comience**, si no lo ha hecho, algún procedimiento de disposición de créditos, según se dispone en los Artículos 7-9 de este Reglamento.

- D. En caso de que alguno de que alguna subasta o solicitud de propuestas se declare desierta el Comité tendrá la facultad de celebrar procedimientos subsecuentes y/o alternar entre los posibles procedimientos.

Artículo VII CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN DE CRÉDITOS MEDIANTE SUBASTAS

- A. De ordinario, **el** Comité tomará en consideración los siguientes factores y **adjudicará** el crédito al **mayor** postor:
1. valor de tasación de la propiedad inmueble que garantiza el crédito
 2. monto del crédito según establecido en la sentencia, inclusive intereses y honorarios de abogado concedidos en la sentencia
 3. tipo mínimo establecido en la escritura de hipoteca para la primera subasta
 4. gastos administrativos incurridos por la Autoridad relacionados a la cesión
 5. tiempo que lleve el activo en los libros de la Autoridad
 6. valor del crédito en los libros
 7. **complejidad, duración, y probabilidad de éxito eventual en el proceso litigioso que haya transcurrido o quede por transcurrir**
 8. cualquier otro criterio que sea necesario considerar a base de las circunstancias particulares de la sentencia

Cuando, conforme a su mejor juicio y luego de sopesar los factores antes expuestos, el Comité determine que la mayor oferta resultante de la subasta no ofrece un valor económico adecuado y aceptable, el Comité podrá declarar la subasta desierta.

- B. El Comité, con la aprobación del Director, también podrá adjudicar una cesión de créditos **de Tipo B** a favor de oferentes que, **como parte de su oferta, se comprometan a desarrollar viviendas** destinadas a familias de bajos o medianos ingresos en las propiedades que sirvan de colateral de los créditos a ser adquiridos. Esto podrá hacerse aún en aquellos casos en los cuales la oferta es menor económicamente a la de otro licitador.
- C. **Para créditos litigiosos adjudicados bajo el inciso anterior Artículo VIII (B) se cumplirá** con los siguientes requisitos:
1. La cesión de crédito no podrá conceder a ningún oferente un margen de ganancias irrazonable. La razonabilidad será **determinada** por el Comité.
 2. **Los siguientes criterios se tomarán en consideración:**
 - a. **probabilidad** de que el proyecto propuesto **sea** completado
 - b. experiencia del desarrollador
 - c. necesidades de vivienda en el área del proyecto
 - d. tiempo que el activo lleva en los libros
 - e. cualquier otro requisito que estime pertinente a los mejores intereses de la Autoridad
 3. Cuando se presenten dos o más ofertas que incluyan **compromisos de**

desarrollo de proyectos de viviendas destinados a familias de bajos o medianos ingresos, el Comité adjudicará tomando en consideración lo siguiente:

- a. la cuantía de la oferta
 - b. la cantidad de viviendas para familias de ingresos bajos o medianos
 - c. la proporción y precios entre viviendas de cada tipo
 - d. **capacidad probada de desarrollo de los oferentes**
 - e. otros factores que estime necesarios para determinar qué oferta resulta económicamente superior
 - f. **otros factores que estime necesarios para determinar qué oferta adelanta la política pública y misión programática de la Autoridad mejor**
4. El Comité podrá designar un miembro que tendrá la facultad de negociar las características específicas del desarrollo directamente e individualmente con uno o varios de los oferentes previamente o posteriormente a la adjudicación.
 5. Se establecerá en el acuerdo de opción de compra del crédito la obligación de cumplir con el uso propuesto. Dicho acuerdo se realizará con aquellas garantías reales, legales o económicas adicionales que se puedan obtener sin dilatar irrazonablemente la cesión del crédito y la correspondiente realización del respectivo proyecto.

Artículo VIII. CRITERIOS GENERALES PARA LA ADJUDICACIÓN DE CRÉDITOS MEDIANTE SOLICITUD DE PROPUESTAS

- A. El Comité podrá abrir un procedimiento de solicitud de propuestas (RFP) cuando sea necesario atender necesidades o propósitos específicos de la Autoridad, o para atender cualquier otro fin público particular.
- B. El Comité establecerá en un documento escrito, cuya existencia y disponibilidad deberá ser notificado a los potenciales oferentes conforme al Artículo 5 de este Reglamento, los criterios específicos que se utilizarán para evaluar cada solicitud de propuestas y asignará un puntaje particular a cada uno de ellos.
- C. Los criterios a tomarse en consideración podrán ser tan amplios o específicos como sea necesario para adelantar un fin público legítimo. Podrán incluir:
 1. Impacto en el acervo de vivienda, para población de nivel económico bajo, mediano o alto
 2. Impacto social, urbanístico, estético, económico o físico
 3. Consecución de un uso específico o necesidad particular
 4. Congruencia del uso propuesto con los planes de desarrollo urbano y económico del Gobierno Central, Federal o Gobiernos Municipales
 5. Cualquier otro fin público que se estima conveniente
- D. Cuando, conforme a su mejor juicio y luego de sopesar los factores antes expuestos, el Comité determine que la mayor oferta resultante de la solicitud de propuestas no ofrece un valor económico adecuado y aceptable, el Comité podrá declarar la solicitud de propuestas desierta.

Artículo IX VENTA NEGOCIADA

- A. **El Comité**, con la aprobación del Director, tendrá la facultad de realizar una venta negociada de créditos **litigiosos** directamente con potenciales adquirentes **en las siguientes situaciones:**
1. **el oferente es una entidad pública federal, estatal o municipal;**
 2. **el oferente forma parte del litigio sobre la acreencia en cuestión, y su oferta hace la resolución del mismo más rápida, sencilla o favorable**
 3. los procedimientos de subasta, solicitud de propuestas o una combinación de ellos han sido declarados desiertos en al menos dos ocasiones;
 4. **como medida extraordinaria, se determina que el oferente es el único comprador que puede adelantar con la adquisición del crédito un fin público específico**
- B. **La minuta con los criterios sopesados para adjudicación requerida por el Artículo VI de este Reglamento deberá incluir, en caso de una venta negociada, las razones específicas por las cuales se utilizó dicho procedimiento**

Artículo X PROPUESTAS

- A. Toda propuesta sometida a la Autoridad se entregará en un sobre sellado en o antes de la fecha límite determinada por el Comité.
- B. Las propuestas deberán ser remitidas a la oficina del Director Ejecutivo de la División Legal y se podrán radicar tanto por correo como personalmente en la recepción de la Autoridad.
- C. Se expresará el nombre de la persona que somete la propuesta, la cantidad por la cual le interesa adquirir el crédito y cualquier otro detalle que resulte pertinente para la eventual adjudicación de la oferta.
- D. Para evaluar las propuestas el Comité podrá llevar a cabo entrevistas con la(s) persona(s) interesada(s) que haya(n) sometido una oferta. Además, podrá solicitar cualesquiera documentos que resulten adecuados para la adjudicación.
- E. El Comité podrá recibir ofertas de compra directa sin necesidad de haber puesto en venta el crédito. No obstante, la venta siempre estará sujeta a que la Autoridad le notifique a otros posibles compradores según se dispone en el Artículo 5 de este Reglamento.

Artículo XI. SEPARABILIDAD

Si cualquier palabra, inciso, oración, artículo o parte de este Reglamento fuese declarado inconstitucional o nula por un tribunal competente, tal declaración no afectará, menoscabará o invalidará las restantes disposiciones, sino que su efecto se limitará a la palabra, inciso, oración, artículo o parte específica y se entenderá que tal declaración no afectará o perjudicará en sentido alguno la aplicación o validez de este Reglamento en

cualquier otro caso.

Artículo XII VIGENCIA

Este Reglamento estará vigente inmediatamente a partir de su aprobación.

Artículo XIII APROBACIÓN

En San Juan, Puerto Rico a _ de diciembre de 2006.

/Fdo./ Carlos D. Rivas
Director Ejecutivo
Autoridad para el Financiamiento
De la Vivienda de Puerto Rico