



GOBIERNO DE PUERTO RICO

Corporación Pública para la Supervisión y
Seguro de Cooperativas de Puerto Rico

jueves, 12 de diciembre de 2019

CARTA CIRCULAR NÚM. 2019-03

A TODAS LAS COOPERATIVAS DE AHORRO Y CRÉDITO

Pedro Roldán Román
Presidente Ejecutivo Interino

REGLA TEMPORAL PARA AUTORIZAR EL FINANCIAMIENTO DE 100% DE VALOR DE PROPIEDADES REPOSEIDAS

Puerto Rico ha estado atravesando una recesión económica, la cual se ha catalogado la más larga de nuestra historia como país. Dicha situación ha tenido un efecto adverso en el valor en el mercado de los bienes inmuebles en nuestra Isla. Este valor se ha visto afectado por el sustancial inventario de propiedades que poseen las instituciones financieras para la venta y mayormente, por el número de viviendas reposeídas mediante los procesos de ejecución de hipotecas. Las cooperativas de ahorro y crédito no están exentas de la problemática de propiedades reposeídas y han expresado su preocupación sobre los problemas que han experimentado en disponer de muchas de las propiedades que reposeen, cuyo valor desciende, aceleradamente, debido a la falta de mantenimiento por desuso de los inmuebles y sobre todo, debido al vandalismo al cual están expuestas.

El Reglamento 7051 establece en su Capítulo VI, Sección 7, que el financiamiento de los préstamos hipotecarios otorgados por las cooperativas no podrá ser mayor del 85% del "Loan to Value" a menos que se cubra con un seguro hipotecario. Las cooperativas han traído a nuestra atención las dificultades que han confrontado al intentar financiar su inventario de propiedades reposeídas a sus socios, al aplicar esta disposición reglamentaria. Según su experiencia, la mayor parte de las

Asegura sus acciones y depósitos hasta \$250,000



PO Box 195449 San Juan, P.R. 00919-5449

787.622.0957

info@cossec.pr.gov

www.cossec.com

propiedades reposeídas requieren inversión del comprador para poder ponerlas en condición adecuada para habitar en ellas. Esta situación limita la capacidad de las personas interesadas en obtener las unidades reposeídas. Esto, debido a que al tener que entregar, por los menos, un 15% del valor en pronto les impide tener recursos económicos para reparar y habilitar las propiedades.

La Corporación, con el fin de viabilizar la disposición de las propiedades reposeídas en las cooperativas de ahorro y crédito y evitar el incremento de pérdida que estas propiedades puedan causar a las cooperativas aseguradas, emite las siguientes disposiciones para el financiamiento de sus propiedades reposeídas:

1. Autorizamos a las cooperativas de ahorro y crédito poder financiar hasta un 100% del valor en libros o valor de tasación, lo que sea menor de las propiedades que hayan sido reposeídas o recibidas en dación en pago. Los costos asociados al cierre hipotecario no podrán ser incluidos en el financiamiento.
2. Las propiedades deberán estar debidamente tasadas por tasadores certificados y cualificados para determinar el valor de las propiedades reposeídas. Las tasaciones para efectos del financiamiento bajo esta regla especial deberán ser "As is."
3. Como parte del financiamiento de las propiedades reposeídas las cooperativas deberán tomar las salvaguardas de que cumplan con los seguros hipotecarios.
4. Todos los financiamientos que lleven a cabo de propiedades reposeídas deberán estar identificados en sus sistemas de información, de manera que se identifiquen individualmente los préstamos incluyendo los morosos en los informes de morosidad y determinación de Provisión Préstamos Incobrables.
5. El Artículo 6.02, Inciso (d), Parte (3)(i) de la Ley Núm. 255 de 2002, el cual fue enmendado por la Ley Núm. 127 de 23 de julio de 2008, dispone lo siguiente con relación a los préstamos hipotecarios que no cumplen con los parámetros del mercado secundario:

"Aquellos préstamos completamente garantizados por primeras hipotecas sobre propiedades residenciales que no cumplan con los parámetros del mercado secundario se considerarán como

activos sujetos a riesgo moderado, con ponderación del cincuenta por ciento (50%). Disponiéndose que estos préstamos no podrán mostrar morosidad en exceso de noventa (90) días.”

Los préstamos hipotecarios que surjan del 100% de financiamiento del valor de las propiedades reposeídas serán tratados, para el Cómputo del Capital Indivisible, según dispone el mencionado Artículo de la Ley Núm. 255-2002.

6. Los préstamos hipotecarios que surjan del 100% de financiamiento del valor de las propiedades reposeídas bajo esta regla especial deberán cumplir con todas las exigencias, términos, condiciones y requisitos de cualificación crediticia según los establece la Ley Núm. 255-2002 en su Artículo 6.03 y acorde a las normas prestatarias de cada cooperativa, que conceda préstamos hipotecarios.

Reiteramos, que esta regla temporal solo aplica para el financiamiento de las propiedades reposeídas o recibidas en dación de pago y estará vigente hasta el 31 de diciembre de 2024. La Corporación se reserva el derecho de revisar o revocar la Carta Circular en el momento en que entienda necesario, conforme a sus facultades delegadas en la Ley Núm. 114-2001.