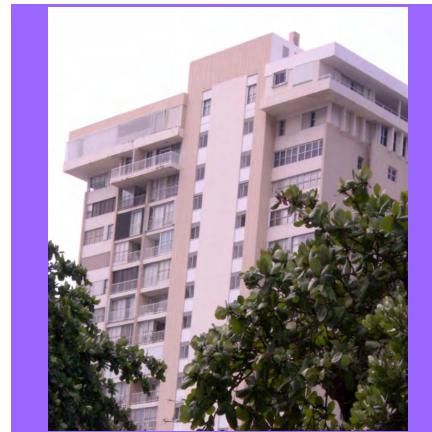




# Nuevos cambios a Préstamos FHA en Condominios



**HUD Mortgage Letters 2009  
46 A & B**

**Lic. CR AWILDA ENID LOPEZ-PALAU**



U.S. DEPARTMENT OF HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT  
WASHINGTON, DC 20410-8000

ASSISTANT SECRETARY FOR HOUSING-  
FEDERAL HOUSING COMMISSIONER

November 6, 2009

**MORTGAGEE LETTER 2009-46 B**

**TO: ALL APPROVED MORTGAGEES  
ALL FHA ROSTER APPRAISERS**

**SUBJECT: Condominium Approval Process for Single Family Housing**



U.S. DEPARTMENT OF HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT  
WASHINGTON, DC 20410-8000

ASSISTANT SECRETARY FOR HOUSING-  
FEDERAL HOUSING COMMISSIONER

November 6, 2009

**MORTGAGEE LETTER 2009-46 A**

**TO: ALL APPROVED MORTGAGEES**

**SUBJECT: Temporary Guidance for Condominium Policy**

In Mortgagee Letter 2009-46 B, the Federal Housing Administration (FHA) announced the permanent baseline guidance for condominium project eligibility. This Mortgagee Letter (ML) waives five provisions of that guidance and serves as a temporary directive to address current housing market conditions. This temporary guidance is effective for all FHA case numbers assigned on or after December 7, 2009 through December 31, 2010, except as noted for the "Spot Loan" Approval Process. FHA reserves the right to modify, suspend or terminate the guidance contained in this document if analysis of condominium mortgage performance indicates that the insurance fund is at risk.

# ¿Cuáles son los cambios? Mortgage Letters 46-A y 46-B de 2009



¿A quién o qué se afecta  
con los cambios habidos?

A: la industria,  
los profesionales  
los consumidores



Hay muchas interrogantes aun en Proceso de evaluación y discusión en HUD sobre varios aspectos



■ Definiciones

■ Aplicabilidad de los mismos a PR

■ Interpretación de ciertas políticas establecidas en estas

# + Los problemas que traen estos mortgage letters se reflejan en diferentes áreas

- Sustantiva- diferencias conceptuales de la Ley de Condominios y requisitos o condiciones establecidas en la 46-A y B
- Procesal- se establecen unos términos y periodos de tiempo para ciertos trámites que no encajan con los procesos usuales y requeridos por nuestras Leyes
- Trastoque profesional y económico- impone a los profesionales realizar gestiones que antes no les eran necesarias y/o que sobrepasan sus obligaciones o que significan altos costos para el Consejo de Titulares, quien no se beneficia directamente en nada de si el condominio está aprobado para préstamos FHA o no



# ¿Cuál es nuestra Ley? ¿Qué dice que sea relevante a los que nos ocupa?



- Es la Núm. 104, de 25 de junio de 1958, según enmendada
- Proviene de una tradición civilista, no del derecho angloamericano o Common Law
- Leyes con situaciones similares a la nuestra pueden encontrarse en EEUU en California, Luisiana y Florida



# Problemas con definiciones



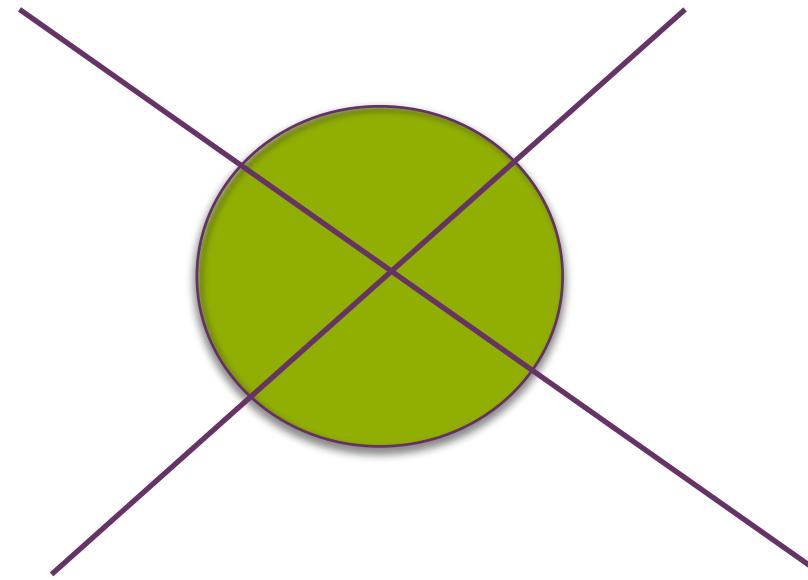
- Dwelling- significa el edificio, el proyecto, la unidad? De la forma que está redactado puede dar lugar a diferentes interpretaciones
- No se habla claramente de si a los “multi-dwelling condos” le son aplicables las 46- A y B. ¿Significa esto que no incluye los walk-ups? Esa materia debe quedar meridianamente clara.
- Walk-ups se componen de más de un edificio y la definición precisa de edificio y proyecto debe ser incluida

# +

# Spots



- Ya no habrá préstamos spot en condominios
- Tampoco habrá “pending approvals”. El proyecto se aprueba o se deniega.





# Estudio de Reserva

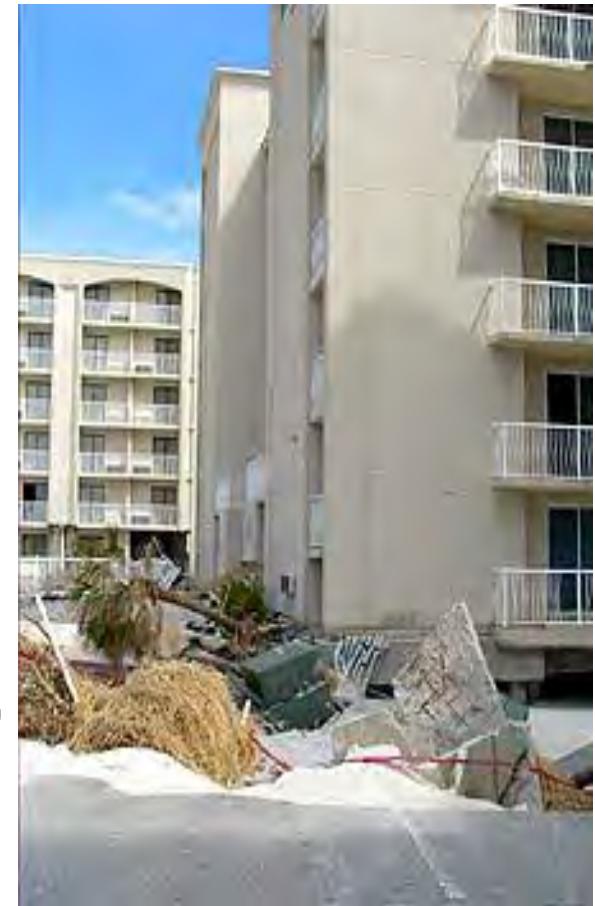


- Aunque los *mortgage letters* parecen decir-porque no lo especifican expresamente- que estos estudios contables no son necesarios, de la forma que pide cierta información contable, de ocupación, etc. parecen hacerlos necesarios.
- En la Ley en PR, estos estudios no son requeridos, como lo son tampoco los estados de ingresos auditados, ni certificados
- El grado de precisión y/o fiscalización contable de sus finanzas, lo decide cada condominio mediante sus reglamentos o decisiones de asambleas



## Seguro comunal

- Por Ley en nuestros condominios no es requerida una póliza Master. [Art. 43]
- Es una decisión discrecional del Consejo de titulares que por mayoría que vota para adquirir o no una póliza de seguro que cubra elementos comunes
- El costo de estas pólizas sufrió un aumento luego de desastres naturales de los 90's y esta década en el Caribe, Florida y área del Golfo de Méjico



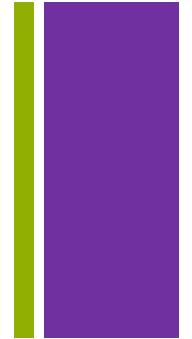


# Derecho a primer rechazo- “Right of first refusal”

- Lo establece en estos *mortgage letters* en ciertas acciones o trámites, mas en Puerto Rico, este negocio, trámite o proceso, no es parte obligatoria de nuestro sistema de propiedad horizontal.
- Este concepto es descrito de esta manera: Derecho contractual que da a su poseedor la opción de entrar en una transacción comercial con el dueño de algo, de acuerdo con las condiciones establecidas, antes de que el propietario tiene derecho a entrar en dicha operación con un tercero. En resumen, el derecho de tanteo es similar en concepto a una opción de compra.
- “The seller is giving the buyer the right to purchase the property prior to anybody else being allowed to purchase it. The Buyer HAS the right of first refusal, the Seller GIVES the right of first refusal.”

# + Áreas comunes y facilidades - “Common areas and amenities”

- Las leyes en PR permiten que ciertas facilidades estén aún en construcción mientras se venden unidades; lo que se requiere es una debida divulgación a los compradores.
- El traspaso de administración del desarrollador y/o administrador interino [Art. 36-A] al Consejo de Titulares y la elección de la primera Junta de Directores ocurre en un solo incidente y se refiere solamente a entrega de asuntos administrativos, operacionales y contables, mas no a asuntos de entrega de facilidades como tal.
- Los *mortgage letters* describen, permiten y se basan en un proceso de transición distinto al que se requiere por nuestra Ley y esto disloca los procesos que se deben llevar a cabo en aquellos





## En PR, hasta ahora, el desarrollador usualmente no interviene ni participa del proceso de aprobación en FHA

- Varias razones hay para ello, siendo al principal, que como antes había pues el proceso se hacía una vez el condominio estaba en funciones y muchas veces, luego de muchos años
- En PR, estos asuntos lo manejaba usualmente el Consejo de Titulares con el potencial comprador y solicitante de un préstamo FHA



# Consejo de Titulares tiene personalidad jurídica propia [Art. 38]



- No pueden ser corporaciones, como les requieren los *mortage letters*
- En EEUU los HOA [homeowners associations] son corporaciones.



# Fondo de Reserva



- Se requiere un Fondo equivalente al 10 % del presupuesto del condominio en los *mortgage letters*
- En PR la Ley de Condominios [Art. 38 (d)] requiere presupuestar y mantener un mínimo del 5% **del presupuesto anual**, {con un máximo equivalente hasta el 2% del valor de la reconstrucción para el proyecto} para obras extraordinarias y mejoras.



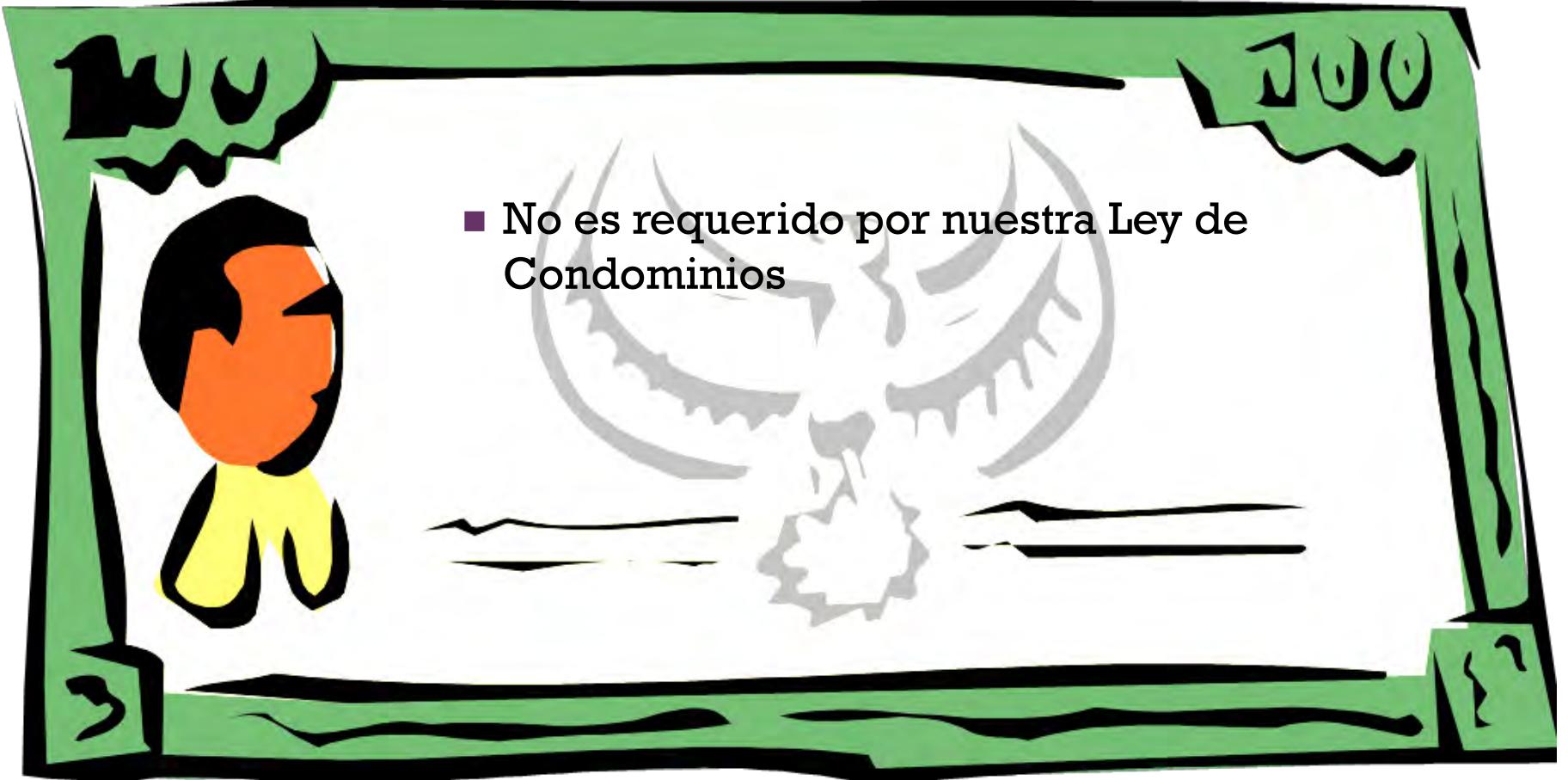
# Presupuesto



- Puede que no esté en funciones hasta el momento del traspaso de administración, {que ocurre al venderse el 51 ó el 75% de venta de unidades}
- Por tanto, puede no estar disponible cuando el proceso de aprobación está en curso



## Requisito del “HOA Fidelity Bond”

- 
- No es requerido por nuestra Ley de Condominios



**Gracias por darnos la oportunidad de compartir con ustedes y felicitaciones a la Cámara de Comercio por esta iniciativa!**

Esperamos que en el proceso abierto, transparente y adecuado que HUD está llevando a cabo para analizar con los profesionales expertos en el tema y los sectores afectados estos asuntos, se logren unas soluciones que permitan activar de manera contundente el uso de préstamos FHA en nuestros condominios, de acorde a nuestra Ley vigente y nuestro sistema de propiedad horizontal

Para contactarnos:

[787] 204-3120 // 594-3120

[www.lopezpalaulaw.com](http://www.lopezpalaulaw.com)

[lp@lopezpalaulaw.com](mailto:lp@lopezpalaulaw.com)



martes, 24 de mayo de 2010  
8:00 a.m. - 3:30 p.m.  
Conrad San Juan Condado Plaza

# Foro de la Vivienda



ACCREDITED  
\*\*\*\*\*

