

(P. de la C. 2091)

**LEY NUM. 65
16 DE MAYO DE 2002**

Para enmendar el inciso (2) del Artículo 23.010 y el inciso (2) del Artículo 23.030 de la Ley Núm. 77 de 19 de junio de 1957, según enmendada, conocida como “Código de Seguros de Puerto Rico”, a los fines de permitir asegurar préstamos hipotecarios en exceso de noventa y siete (97) por ciento de financiamiento y que los aseguradores hipotecarios puedan ofrecer cubiertas mayores, cuando el exceso sea reasegurado.

EXPOSICION DE MOTIVOS

El seguro de préstamo hipotecario, dispuesto en el “Código de Seguros de Puerto Rico” provee protección a los prestamistas contra pérdidas financieras resultantes de la falta de pago de los préstamos garantizados por gravamen sobre bienes inmuebles residenciales o por edificios ocupados con propósitos industriales o comerciales. De incumplir el deudor en el pago del préstamo, el acreedor podrá reclamarle al seguro por la cantidad de la pérdida sufrida hasta el monto de la cubierta de la póliza.

La pérdida asegurable bajo un seguro de préstamo hipotecario, sin embargo, está limitada. El Código de Seguros de Puerto Rico limita la obligación de un asegurador hipotecario a un máximo de treinta (30) por ciento sobre cualquier cantidad reclamable y también limita a proveer seguro sobre hipotecas con un máximo de noventa y siete (97) por ciento de financiamiento. Como resultado, el Código de Seguros impide a las instituciones en Puerto Rico el obtener las cubiertas necesarias para cumplir con los requisitos de las agencias de mercado secundario y aún más, les impide otorgar financiamiento a familias que desean comprar un hogar pero que cuentan con muy pocos fondos para aportar al pronto pago.

“Fannie Mae” (Federal National Mortgage Association) y “Freddie Mac” (Federal Home Loan Mortgage Corporation), ambas agencias cuasi- gubernamentales, son las que adquieren en el mercado secundario la mayor parte de las hipotecas residenciales de tipo convencional que se originan en Puerto Rico. La presencia de este mercado activo es sumamente necesaria, especialmente para ayudar a familias que cuentan con muy poco dinero ahorrado para la compra de un hogar. Ambas agencias han aprobado la compra de hipotecas con 97% o más de financiamiento. Esto es, que en algunos casos la familia aportaría tan sólo un 3% o cero por ciento de pronto pago.

En los Estados Unidos, los Códigos de Seguros han sido enmendados durante los pasados años para permitir el que los aseguradores ofrezcan cubiertas mayores al treinta (30) por ciento, siempre y cuando el exceso sea reasegurado. También se han hecho cambios legislativos que permiten que hipotecas en exceso de noventa y siete (97) por ciento de financiamiento puedan ser aseguradas. Puerto Rico es la única jurisdicción de los Estados Unidos donde actualmente se le impide a un asegurador hipotecario el proveer cubiertas en exceso de treinta (30) por ciento y asegurar préstamos en exceso de noventa y siete (97) por ciento de financiamiento. Esta

situación impide otorgar el financiamiento a familias que no cuentan con fondos para aportar al pronto pago y que desean comprar un hogar.

Esta Administración considera necesario enmendar el Código de Seguros para eliminar los límites antes expuestos de manera que familias que cuentan con pocos ahorros puedan adquirir sus viviendas aportando sólo un tres o un cero por ciento del pronto pago.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Sección 1.-Se enmienda el inciso (2) del Artículo 23.010 de la Ley Núm. 77 de 19 de junio de 1957, según enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 23.010.- Título corto; definiciones

Esta Ley se conocerá como la Ley de Seguro de Préstamos Hipotecarios y podrá citarse como tal.

Para los fines de esta Ley:

(1) ...

(2) Garantía inmobiliaria autorizada.- Significa un pagaré, bono o cualquier otra evidencia de deuda amortizable, que no exceda del cien (100) por ciento del valor razonable en el mercado del inmueble garantizado por una hipoteca, escritura de fideicomiso, o cualquier otro instrumento constitutivo de primera carga o gravamen sobre la propiedad inmueble; Disponiéndose:

...”

Sección 2.-Se enmienda el inciso (2) del Artículo 23.030 de la Ley Núm. 77 de 19 de junio de 1957, según enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 23.030.- Limitaciones y restricciones para tramitar negocios

(1) ...

(2) Un asegurador limitará el monto de su obligación neta de reaseguros a un máximo de treinta (30) por ciento de la cantidad de cualquier reclamación a pagar bajo los términos de sus pólizas, pero podrá elegir pagar totalmente la cantidad de la reclamación, según se define en su póliza, y adquirir el título de propiedad sobre la garantía inmobiliaria. Al determinar su obligación, el asegurador podrá descontar aquella porción de ésta cedida mediante el reaseguro autorizado por el Artículo 4.120 de esta Ley.

(3) ...

(4) ...”

Sección 3.-Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

.....
Presidente de la Cámara

.....
Presidente del Senado