ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
GOBIERNO MUNICIPAL AUTÓNOMO DE PONCE
Legislatura Municipal
APARTADO 331709
PONCE PR 00733-1709

ORDENANZA NÚM. 47
SERIE DE 2007-2008

PROYECTO DE ADMINISTRACIÓN

PARA ENMENDAR LA SECCIONES 2(A), 3(A), 4(A), 5(A) DEL ARTÍCULO VII, LA SECCIONES 1(A) DEL ARTÍCULO VIII, LA SECCIÓN 1(B) DEL ARTÍCULO IX Y LA SECCIÓN 1(D) DEL ARTÍCULO X DE LA ORDENANZA NÚMERO 47 SERIE 2005-2006, QUE ESTABLECE LA "POLÍTICA DE CRÉDITO, GARANTIAS Y PROCEDIMIENTOS DE OPERACIONALES DEL BANCO MUNICIPAL DE PONCE, A LOS FINES DE ATEMPERARLOS A LAS NECESIDADES DE LOS CLIENTES DEL BANCO MUNICIPAL DE PONCE

POR CUANTO: En virtud de la Ordenanza Número 18, Serie 2005-2006, aprobada el 29 de septiembre de 2005, se creó la unidad programática denominada "Banco Municipal de Ponce (BMP)", con el propósito de fomentar el desarrollo económico y social de nuestro territorio mediante mecanismos flexibles de financiamiento para proyectos comerciales y de vivienda.

POR CUANTO: En la Ordenanza Número 18, supra., el Municipio Autónomo de Ponce, adoptó como política pública el estímulo y fortalecimiento al pequeño y mediano comerciante, y a la creación de mayores oportunidades al ciudadano ponceño de escasos recursos económicos para rehabilitar su vivienda o adquirir una propia en aras de una mejor calidad de vida.

POR CUANTO: En virtud de la Ordenanza Núm. 47, Serie 2005-2006 se estableció la "Política de Crédito, Garantías, y Procedimientos de Operacionales del Banco Municipal de Ponce (BMDP)".

POR CUANTO: El Banco Municipal de Ponce, como ente facilitador e interesado en continuar brindando productos y servicios a la comunidad, reconoce la necesidad de atemperar las disposiciones contenidas en la Ordenanza Núm. 47, supra., a las necesidades de nuestros clientes para que puedan acceder a un financiamiento acorde a sus ingresos.

POR TANTO: **RESUÉLVASE POR LA HONORABLE LEGISLATURA MUNICIPAL DE PONCE, PUERTO RICO:**

SECCIÓN PRIMERA: Se enmienda la Sección 2(A) del Artículo VII de la Ordenanza Núm. 47, Serie 2005-2006, para que lea como sigue:

Sección 2. Estructura Operacional del Banco

A. Programas del Banco

En esta sección, se describen las actividades elegibles para el financiamiento de préstamos de vivienda con garantía hipotecaria, comerciales con colateral, y demás transacciones financieras. También se establecen las disposiciones generales, así como los términos y condiciones de cada préstamo, incluyendo entre otros, las condiciones de pago de capital, interés y otros cargos, plazos de vencimiento y fechas de pago.

Con fondos provenientes del programa federal de Desarrollo Comunal (CDBG), el Banco Municipal podrá otorgar préstamos o proveer financiamiento hasta un máximo de cincuenta mil dólares ($50,000). No obstante, con fondos municipales, específicamente de préstamos Casco Urbano bajo la "Ley 212", el Banco podrá otorgar préstamos hasta un máximo de ciento veinticinco mil dólares ($125,000) o una cantidad mayor, esto con previa autorización del Alcalde.

1. Actividades Elegibles

El Banco concederá préstamos para las siguientes actividades elegibles:

- Préstamos de Vivienda Garantía Hipotecaria

...

- Préstamos Comerciales con Colateral
  - Compra de Equipo y Maquinaria
  - Capital de Operaciones
  - *Rehabilitación de Vivienda Con Propósito Comercial*
  - *Rehabilitación de Edificio Comercial*
  - *Compra de Local Comercial*

- Otras actividades elegibles

...

2. Tipos de Préstamos

El Banco ofrecerá diferentes tipos de hipotecas a base de las necesidades del solicitante para la compra de vivienda o para operar alguna actividad comercial.

1. Préstamos de Vivienda con Garantía Hipotecaria
   - Este programa ofrece préstamos dirigidos a familias y a individuos de ingresos bajos y moderados, y a aquellos otros sectores a los cuales se les ha negado la oportunidad de obtener crédito en la banca privada. Estos préstamos se conocerán como préstamos hipotecarios porque se utiliza la propiedad como colateral o garantía. *Se proveerán préstamos en términos máximos de quince (15), veinte (20) y treinta (30) años dependiendo del tipo de estructura a rehabilitarse.*

...

1)...
2)...
3)...

b. Préstamos Comerciales con Garantía Hipotecaria

- El Banco brindará financiamiento a los pequeños y medianos empresarios que operen dentro de los límites del Municipio de Ponce. Se concederán préstamos para las siguientes actividades comerciales:

1)...
2)...
3)...
4)...

c. Préstamo Comunitario

1)...

d. Préstamo Comercial Grupal

1)...

e. Préstamo Resuelve Municipal

1)...

- *La cantidad máxima a prestar será hasta $5,000.*

f. Compra de Terreno

1)...

3. Precio de Venta y de Tasación

...

4. El Contrato de Compraventa

...

5. Intereses a cobrarse en los préstamos

- Los solicitantes negociarán los términos con el Banco. *En los préstamos comerciales, la tasa de interés estará sujeta al tipo de interés prevaleciente en el mercado al momento del cierre. No obstante, los préstamos de vivienda estarán sujetos a una tasa de interés fijo del seis por ciento (6%)".*

6. Elegibilidad

...

SECCIÓN SEGUNDA: Se enmienda la Sección 3(A) del Artículo VII de la Ordenanza Núm. 47, Serie 2005-2006, para que lea como sigue:

Sección 3. Disposiciones Generales

A. Las siguientes disposiciones generales regirán en la concesión de préstamos:

- *El Banco hará una investigación minuciosa sobre la estabilidad y suficiencia de ingresos, historial de crédito y capacidad económica del solicitante. Para evaluar la estabilidad de los ingresos del solicitante se considerarán los ingresos recurrentes preferiblemente por un mínimo de dos (2) años.*
- ...
- ...
- ...
- ...

- *Dichos costos podrán cobrársele al solicitante, de éste no contar con la reserva de efectivo para cubrir los mismos, el Banco podrá con previa autorización del Gerente del Banco financiar tales costos en el préstamo solicitado por el cliente.*
- ...
- ...
- ...
- *El Banco diligenciará la presentación de las escrituras en el Registro de la Propiedad y la póliza de título, a través, de los abogados, seleccionados por el cliente para el cierre.*

...

SECCIÓN TERCERA: Se enmienda la Sección 4(A) del Artículo VII de la Ordenanza Núm. 47, Serie 2005-2006, para que lea como sigue:

Sección 4. Términos y Condiciones

A. Los términos y condiciones generales de los préstamos de vivienda con garantía hipotecaria son los siguientes:

- ...
- ...
- *En los préstamos comerciales, la tasa de interés estará sujeta al tipo de interés prevaleciente en el mercado al momento del cierre. No obstante, los préstamos de vivienda estarán sujetos a una tasa de interés fijo del seis por ciento (6%).*
- *El término de amortización por el cual se concederá un préstamo no será mayor de 30 años incluyendo cualquier refinanciamiento o extensión del préstamo, salvo en aquellos casos en que a juicio del Director del Banco se pueda aumentar el término de amortización hasta un máximo de 40 años.*
- ...

...

SECCIÓN CUARTA: Se enmienda la Sección 5(A) del Artículo VII de la Ordenanza Núm. 47, Serie 2005-2006, para que lea como sigue:

Sección 5. Solicitudes de Préstamos

A. Criterios de Evaluación para las Solicitudes de Crédito

1...

2...
3...
4...
5...
6...

B. Documentos Requeridos

1. Préstamos Residenciales con Garantía Hipotecaria- Las solicitudes de este tipo de préstamo deberán incluir lo siguiente de acuerdo al propósito del préstamo: Las solicitudes de este tipo de préstamo deberán incluir lo siguiente de acuerdo al propósito de acuerdo al propósito del préstamo:

<u>Adquisición</u>

...

<u>Construcción y/o Rehabilitación</u>

- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- Cuando se trate de préstamos para mejores con el propósito de proveerle las facilidades necesarias en la vivienda a personas con impedimentos, se requerirá:

- ...
- *La tasación del inmueble cuando el préstamo sea de $10,001.00 (diez mil un dólares) en adelante hasta un máximo de cincuenta mil dólares ($50,000).*
- ...
- ...
- ...

2. Préstamos Comerciales con Garantía Hipotecaria- Se considerarán aquellas solicitudes de préstamos que proveerán capital para:

Adquisición de equipo

a. Requisitos
   - *Solicitud de Préstamo Comercial – BMP – 026.*
   - ...

b. Documentos de cierre

...

Compra de Maquinaria

a. Requisitos
   - *Solicitud de Préstamo Comercial – BMP – 026.*
   - ...
   - ...

b. Documentos de cierre

...

Compra de Materiales e Inventario

a. Requisitos
   - *Solicitud de Préstamo Comercial – BMP – 026.*
   - ...

b. Documentos de cierre
   - ...
   - ...

Capital de Trabajo

a. Requisitos
   - *Solicitud de Préstamo Comercial – BMP – 026.*

o

...

b. Documentos de cierre

o ...

...

Comercial Rehabilitación de Viviendas y Edificio

a. Requisitos

o *Solicitud de Préstamo Comercial – BMP – 026.*

o

...

b. Documentos Adicionales

o ...

...

C. Aprobación o Denegación de las Solicitudes

...

D. Anticipos y Desembolsos de Préstamos

1. Condiciones que regirán los anticipos y desembolsos a solicitantes en los diferentes tipos de préstamos:

- Préstamos para construcción o Rehabilitación

1...

2...

3...

4...

5. *Todo desembolso de préstamo se trabajará por etapas.*

...

SECCIÓN QUINTA: Se enmienda la Sección 1(A) del Artículo VIII de la Ordenanza Núm. 47, Serie 2005-2006, para que lea como sigue:

Artículo VIII Proceso de Crédito

Sección 1. Establecer las responsabilidades para el manejo del crédito residencial y comercia; además, de establecer las guías necesarias para cada proceso en particular.

A. Etapas del Proceso de Crédito

1....

2...
3...

4. Análisis de Crédito- El oficial de crédito analizará toda la la documentación obtenida evaluando entre otros factores, la capacidad de pago del cliente y cuál será la fuente de repago. Se asegurará que el préstamo cumpla con todas las leyes aplicables para que dicho financiamiento pueda ser concedido. Adjunto al expediente del préstamo, el Oficia de Crédito someterá sus recomendaciones y referirá este expediente para evaluación del *Contador del Banco*.

5. Verificación- El *Contador del Banco* verificará el expediente del préstamo y las recomendaciones hechas por el Oficial de Crédito. Se asegurará que dicho expediente cumpla a cabalidad con todas las leyes aplicables y a su vez, de ser necesario, podrá someter recomendaciones mediante análisis financieros que describan la situación del solicitante.

6. Decisión de Crédito- Una vez el Contador del Banco culmine su análisis, referirá los casos para la aprobación del Comité de Crédito. Generalmente el Comité de Crédito aprobará o denegará los préstamos basándose en el reglamento y políticas adoptados por el Banco y también en lo siguiente, pero no limitado a:

- ...
- ...
- ...
- ...

7. Cierre- En este momento es que el solicitante firmará la hipoteca y otros documentos requeridos para la transferencia de titularidad de propiedad del vendedor al comprador. *Dicha documentación del cierre será preparada por la firma de abogados seleccionada por el cliente*. El Oficial de Crédito será responsable de referir el caso a los abogados y coordinar la fecha de cierre. Verificará lo siguiente:

- ...
- ...
- ...

➢ ...

➢ ...

8. Servicio Administrativo del Crédito- ...

SECCIÓN SEXTA: Se enmienda la Sección 1(B) del Artículo IX de la Ordenanza Núm. 47, Serie 2005-2006, para que lea como sigue:

Artículo IX. Informes de Crédito

Sección 1. Clasificación del Crédito

A. ...

B. *El solicitante deberá autorizar dicha acción mediante el formulario BMP – 003 - Autorización para Solicitar Informe de Crédito.*

C. ...

...

SECCIÓN SÉPTIMA: Se enmienda la Sección 1(D) del Artículo X de la Ordenanza Núm. 47, Serie 2005-2006, para que lea como sigue:

Artículo X. Colaterales o Garantías

Sección 1. Tipos de Garantías o Colaterales

A.

...

B. ...

C. ...

D. Se aceptaran garantías hipotecarias sobre bienes inmuebles, ya sean de su propiedad o a ser adquiridas por el solicitante. *En los préstamos de rehabilitación de viviendas de diez mil dólares ($10,000) o menos, no se requerirá que el solicitante sea titular del terreno donde enclava la estructura a rehabilitarse, ni tampoco se impondrá gravamen sobre la propiedad, es decir, que no se requerirá entregar la propiedad en garantía del préstamo. No obstante, se acordará entre el solicitante y el Banco Municipal, un contrato escrito el cual incluirá varias cláusulas de cumplimiento estipuladas por el Banco que de ser violentadas por el solicitante, el Banco podrá interpretar dicha acción como incumplimiento de contrato y requerir la aceleración de pago del mismo. Dicho contrato deberá ser juramentado y notarizado en el cierre del préstamo ante el abogado encargado de dicha transacción. En los préstamos de rehabilitación de vivienda de diez mil ún dólares ($10,001.00) en adelante se requerirá que el solicitante sea titular del*

terreno donde enclava la estructura a rehabilitarse y entregar la propiedad como garantía del préstamo.

E...

F...

G...

H...

..

SECCIÓN OCTAVA: Copia de esta Resolución, será enviada al Banco Municipal de Ponce.

SECCIÓN NOVENA: Esta Resolución entrará en vigor inmediatamente luego de su aprobación.

APROBADA ESTA RESOLUCIÓN POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE PONCE, PUERTO RICO A LOS 14 DÍAS DEL MES NOVIEMBRE DE 2007.

LCDA. REBECCA RAMOS FRANCESCHINI
SECRETARIA LEGISLATURA MUNICIPAL

HON. WALDEMAR VÉLEZ SILVAGNOLI
PRESIDENTE LEGISLATURA MUNICIPAL

SOMETIDA ESTA RESOLUCIÓN A MI CONSIDERACIÓN A LOS 15 DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE 2007 Y FIRMADA Y APROBADA POR MÍ A LOS 15 DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE 2007.

VÍCTOR OTAÑO NIEVES
ALCALDE INTERINO

CERTIFICACIÓN

YO: REBECCA RAMOS FRANCESCHINI, SECRETARIA DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE PONCE, PUERTO RICO:

CERTIFICO: *Que la precedente* ***Ordenanza Núm. 47, Serie 2007-2008, "PARA ENMENDAR LAS SECCIONES 2(A), 3(A), 4(A), 5(A) DEL ARTÍCULO VII, LAS SECCIONES 1(A) DEL ARTÍCULO VIII, LA SECCIÓN 1(B) DEL ARTÍCULO IX Y LA SECCIÓN 1(D) DEL ARTÍCULO X DE LA ORDENANZA NÚMERO 47 SERIE 2005-2006, QUE ESTABLECE LA "POLÍTICA DE CRÉDITO, GARANTIAS Y PROCEDIMIENTOS DE OPERACIONALES DEL BANCO MUNICIPAL DE PONCE, A LOS FINES DE ATEMPERARLOS A LAS NECESIDADES DE LOS CLIENTES DEL BANCO MUNICIPAL DE PONCE; aprobada en la Continuación de la Sesión Ordinaria, celebrada el miércoles, 14 de noviembre de 2007,*** *con los votos afirmativos de los siguientes Legisladores a saber:*

Hon. Pedro A Castaing Torres
Hon. Nilda González González
Hon. Freddie Martínez Sotomayor
Hon. María C MartínezTorres
Hon. Pedro Pacheco Figueroa
Hon. Antonio Quilichini Teissoniere
Hon. Giordano San Antonio Mendoza
Hon. Diriee Y Rodríguez Díaz
Hon. Monín Santiago Ruiz
Hon. Santos Silva Ojeda
Hon. Daisy Silvagnoli Maldonado
Hon. Iván Torres Morales
Hon. Waldemar Vélez Silvagnoli
Hon. Enrique A Vicéns Sastre

Ausentes Excusados:
Hon. Analiz Morales Santiago
Hon. Roberto González Rosa

Esta Ordenanza fue firmada por el Presidente y la Secretaria de la Legislatura Municipal, el día ***miércoles, 14 de noviembre de 2007,*** *debidamente certificada al Alcalde Interino el día* ***jueves, 15 de noviembre de 2007*** *y éste la firmó el día,* ***jueves, 15 de noviembre de 2007.***

CERTIFICO: *Además, que de acuerdo con las Actas bajo mi custodia, aparece que todos los Legisladores fueron debidamente citados para la referida Continuación de Sesión en la forma que determina la Ley.*

Y PARA QUE ASÍ CONSTE, *y los fines procedentes, expido la presente con mi firma y el Sello Oficial del Municipio Autónomo de Ponce, hoy día* **jueves, 15** ***de noviembre de 2007.***

LCDA REBECCA RAMOS FRANCESCHINI
SECRETARIA LEGISLATURA MUNICIPAL

SELLO OFICIAL

jdm