

**AUTORIDAD DE PUERTO RICO PARA EL FINANCIAMIENTO DE  
FACILIDADES INDUSTRIALES, TURÍSTICAS, EDUCATIVAS,  
MÉDICAS Y DE CONTROL AMBIENTAL**

**NORMAS PRESTATARIAS**

Aprobado, 9 de agosto de 2004  
Enmendado, 30 de marzo de 2006

## **Sección 1: Base Legal**

La Ley Num. 121 de 27 de junio de 1977, según enmendada, dispone en su Artículo 5 que la Autoridad de Puerto Rico para el Financiamiento de Facilidades Industriales, Turísticas, Educativas, Médicas y de Control Ambiental (AFICA) tendrá entre sus poderes el de prescribir reglas, reglamentos y **normas** en relación con el ejercicio de sus funciones y deberes. Por instrucciones de su Junta de Directores AFICA recogerá en un solo documento todas las normas prestatarias que se adoptan y enmiendan de tiempo en tiempo. Estas normas se aprueban, enmiendan y derogan en respuesta y de acuerdo a las condiciones del mercado y la situación económica del momento en que se adoptan, enmiendan o derogan. Las Normas Prestatarias incorporadas en este documento representan aquéllas aprobadas por la Junta de Directores de AFICA para que se apliquen a los financiamientos que se considerarán por esa Junta a partir de la fecha de su adopción.

Res. 2004-23, 9 de agosto de 2004.

## **FINANCIAMIENTOS**

### **Sección 2: Orden de Prioridades**

2.01: AFICA atenderá las emisiones de bonos siguiendo el orden de prioridades que a continuación se describe:

Primero: Emisiones para entidades sin fines de lucro o fines gubernamentales para proyectos educativos, de facilidades médicas, de control ambiental, agrícolas, turísticos e industriales que no sean proyectos Comerciales.

Segundo: Emisiones para entidades con fines de lucro para proyectos educativos, de facilidades médicas, de control ambiental, agrícolas, turísticas e industriales que no sean proyectos Comerciales.

Tercero: Emisiones para proyectos Comerciales, tales como edificios para el alquiler de oficinas o espacios comerciales, centros comerciales o proyectos de igual naturaleza.

Res. 2004-23, 9 de agosto de 2004.

### **Sección 3: Refinanciamientos**

Esta Sección se refiere solamente al refinanciamiento de deudas permanentes y de otra naturaleza existentes en el proyecto. Se excluye de esta sección el refinanciamiento de la deuda interina de construcción que sea objeto del financiamiento ante la consideración de AFICA.

- 3.01: Cuando se trata de los proyectos descritos en el Primer y Segundo Orden de Prioridades: Éstos podrán refinanciar las deudas de AFICA existentes. Respecto a otras deudas del proyecto, que no se refieran al refinanciamiento de la deuda interina de construcción objeto de la emisión ante la consideración de AFICA, éstas podrán refinanciarse por AFICA siempre y cuando estas otras deudas (i) estén relacionadas con el desarrollo previo del proyecto existente, (ii) no excedan de 25% de la emisión y (iii) el refinanciamiento sea necesario para viabilizar el proyecto.
- 3.02: Cuando se trata de proyectos descritos en el Tercer Orden de Prioridades, solamente podrán refinanciarse las deudas permanentes incurridas a través de AFICA. Se excluye de esta prohibición el refinanciamiento de la deuda interina de construcción objeto de la emisión a considerarse.

Res. 2004-23, 9 de agosto de 2004.

### **Sección 4: Calidad del Crédito para Ofrecimientos Públicos**

- 4.01: Todo financiamiento a través de emisiones de bonos deberá tener una clasificación de inversión aceptable (*investment grade*) de dos agencias de clasificación de crédito, una de las cuales deberá ser Standard & Poor's o Moody's. Se permitirá una sola clasificación cuando los bonos se emitan en mercado exento de los Estados Unidos (mercado 103) o se expida una garantía de entidad gubernamental o corporación pública.
- 4.02: Cuando se trata del financiamiento de un proyecto Comercial, los bonos que se emitan deben estar garantizados en todo momento, hasta su vencimiento, con una carta de crédito o garantía corporativa a menos que tenga dos clasificaciones de inversión aceptables.

- 4.03: El crédito del garante (corporativa o carta de crédito) deberá tener una clasificación de inversión aceptable a la fecha de la emisión de los bonos.
- 4.04: Se permitirá la sustitución de una carta de crédito o garantía corporativa siempre que tenga la misma o mejor clasificación de los bonos en circulación al momento de la sustitución o extensión, y no será menor a la de inversión aceptable.
- 4.05: No se autorizarán préstamos directos para que éstos sean luego adquiridos por la banca comercial. Éstos deben cumplir con los requisitos descritos en los incisos anteriores y formar parte de la colateral de una emisión de bonos.
- 4.06: Las disposiciones de esta sección 4 no serán de aplicación a las colocaciones privadas de bonos, cuyo registro no es requerido. En caso de colocaciones privadas la Junta de Directores dispondrá mediante resolución las condiciones y requisitos de la emisión.

Res. 2004-23, 9 de agosto de 2004. Enmendada mediante Res. 2006-06, 30 de marzo de 2006.

#### **Sección 5: Aportación de Capital**

- 5.01: Cuando se trata de proyectos Comerciales, se requerirá una aportación de capital mínima de 15% del costo total del nuevo proyecto.
- 5.02: En aquellos casos en que se haga un requerimiento de aportación de capital, ésta deberá ser en efectivo o terrenos.
- 5.03: Cuando la aportación de capital conste de terrenos, se aceptará el valor tasado de éstos conforme a un informe de valoración preparado por un tasador aceptado en la lista de tasadores cualificados por el Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico o por AFICA, el cual no podrá tener más de un año a partir de la fecha de la aprobación en principio del financiamiento del proyecto. La valoración del terreno no podrá tomar en consideración las mejoras que forman parte del desarrollo a financiarse.

Res. 2004-23, 9 de agosto de 2004.

**Sección 6: Gastos Financiables**

- 6.01: Solamente se podrá utilizar hasta un dos por ciento (2%) del monto de la emisión de bonos para cubrir gastos de emisión.
- 6.02: Se excluye del cálculo del límite establecido: (i) la comisión que cobra AFICA, (ii) los gastos de inscripción en el Registro de la Propiedad de la hipoteca que sirva de colateral al financiamiento o la garantía, así como tampoco se incluirá (iii) el cargo inicial de la carta de crédito o póliza de seguro. Estos gastos se pueden incluir en el financiamiento pero no se tomarán en consideración para la determinación del límite financiable.
- 6.03: Cuando la emisión sea de \$20,000,000 o menos el límite se podrá aumentar a hasta tres por ciento (3%), con la autorización previa de la Junta de Directores cuando considere en principio el financiamiento. En este caso aplican las exclusiones descritas en la Sección 6.02.
- 6.04: No se permitirá financiar con el producto de la emisión de bonos: (i) servicios profesionales u otros honorarios de los propios desarrolladores del proyecto; (ii) servicios profesionales prestados por personas o entidades con interés propietario en el proyecto o entidad desarrolladora. Se exceptúan de esta prohibición los proyectos de control de contaminación ambiental y turísticos.

Res. 2004-23, 9 de agosto de 2004.

**Sección 7: Comisión**

- 7.01: AFICA cobrará comisión por cada financiamiento. Ésta consistirá del uno por ciento (1%) del monto de la emisión que se coloque en el mercado local. Cuando se trate de una emisión de bonos en el mercado exento de los Estados Unidos la comisión consistirá de la mitad del uno por ciento (0.5%) del monto de la emisión.

Res. 2004-23, 9 de agosto de 2004.