

Artículo 7.—Vigencia.—Esta ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

Aprobada en 26 de junio de 1987.

**Programa de Coparticipación del Sector Público y Privado
para la Nueva Operación de Vivienda—Establecimiento**

(Sustitutivo a los
P. del S. 1263, 1264 y 1265)

[NÚM. 47]

[Aprobada en 26 de junio de 1987]

LEY

Para establecer un Programa de Coparticipación del Sector Público y Privado para la Nueva Operación de Vivienda, a fin de proveer vivienda propia o de alquiler a familias de ingresos bajos o moderados; definir sus propósitos y mecanismos de funcionamiento; eximir del pago de contribuciones los ingresos derivados de la venta o alquiler de viviendas de interés social; eximir la propiedad multifamiliar de interés social del pago de contribuciones sobre la propiedad; establecer los términos y requisitos para disfrutar dichas exenciones; facultar a los Secretarios de Hacienda, de la Vivienda y al Presidente del Banco Gubernamental de Fomento para adoptar los reglamentos necesarios a fin de aplicar esta ley; autorizar la venta a precio razonable de terrenos del Estado que no tengan usos públicos para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y fijar los requisitos de venta.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Durante los últimos años, en los países más industrializados del mundo se ha estado desarrollando una corriente de mutua y estrecha colaboración entre el sector público y el sector privado, con el objetivo de emprender tareas de gran interés social que ni la empresa privada ni el Gobierno han podido llevar a cabo actuando separadamente el uno del otro. Japón es uno de los mejores ejemplos del éxito alcanzado mediante esa coparticipación entre el sector público y el privado. Alemania Occidental y Estados Unidos

también han integrado esta corriente de mutua colaboración en algunos de sus programas y actividades, alcanzando múltiples logros de interés social para sus respectivas comunidades.

El Gobierno de Puerto Rico ya ha incorporado esa tendencia a la atención de diversos asuntos públicos. Estas primeras experiencias de coparticipación entre el sector público y el privado han demostrado que existe el deseo e interés de que se amplíe esta corriente de colaboración, cooperación y esfuerzo conjunto para extenderla a la atención y solución de otros problemas apremiantes de nuestro pueblo, en esta instancia, particularmente el de la falta de vivienda para familias de ingresos bajos y moderados.

A tenor con ese objetivo y como política pública debemos establecer las guías necesarias para un programa de coparticipación del sector público y privado para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social. Mediante este programa se podría estimular a la empresa privada para construir y rehabilitar proyectos de viviendas para la venta o alquiler a familias de ingresos bajos o moderados al menor costo posible. Por su parte, el Gobierno concedería a los dueños de tales proyectos una serie de incentivos que estimulen y canalicen su inversión privada y esfuerzo. De esta forma puede lograrse un precio de venta o alquiler que esté al alcance de nuestras familias de menos recursos económicos y, asimismo, un aumento en el inventario de viviendas de carácter social, si no suficiente, al menos adecuado, para en alguna medida atender la demanda actualmente existente. Como parte de tales incentivos se concedería exención contributiva sobre los ingresos derivados en la venta o alquiler de tales viviendas. También se eximiría del pago de contribuciones sobre propiedad a los proyectos multifamiliares de nueva construcción o que se rehabiliten para colocarlos en el mercado de alquiler como viviendas adecuadas para familias de ingresos bajos o moderados.

Otro de los mecanismos que contemplaría este programa para lograr el desarrollo de viviendas de interés social, es la venta a precios razonables de terrenos del Gobierno de Puerto Rico, que no tengan usos públicos, siempre que sean aptos y se dediquen al desarrollo de tales viviendas. Con ello podrían reducirse los costos de desarrollo de proyectos de viviendas y consecuentemente el precio de venta o alquiler de cada unidad.

Con esta ley se conjugan tres vertientes: el Gobierno, que fija las metas dentro de un marco legal apropiado; el sector privado, que ejecuta las tareas proporcionando su conocimiento, invirtiendo su

propio capital y corriendo con los riesgos de la empresa; y nuestras familias más necesitadas, que obtienen el fruto final de esa estrecha colaboración e iniciativa conjunta.

Decrétase por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico:

Artículo 1.—Título de la Ley

Esta ley se conocerá como “Ley de Coparticipación del Sector Público y Privado para la Nueva Operación de Vivienda”.

Artículo 2.—Definiciones

A los efectos de esta ley, los siguientes términos tendrán el significado que a continuación se expresa:

(a) “Administrador del Programa” significa la unidad operacional de una agencia a la que los Secretarios de la Vivienda y de Hacienda y el Presidente del Banco Gubernamental de Fomento, de común acuerdo, deleguen la responsabilidad de implantar la fase operacional de esta ley.

(b) “Agencia” significa cualquier departamento, administración, negociado, oficina, instrumentalidad o corporación pública del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, excepto la Autoridad de Tierras.

(c) “Dueño” significa cualquier persona natural o jurídica que sea propietario en pleno dominio de un proyecto de vivienda para la venta o alquiler a personas o familias de ingresos bajos o moderados.

(d) “Familia de ingresos bajos o moderados” significa toda persona que no posea una vivienda propia y cuyo ingreso bruto anual máximo no exceda del veinte por ciento (20%) de la obligación hipotecaria y gastos normales de mantenimiento a que se obliga cuando compra una vivienda, o que, en el caso de alquiler de vivienda, su ingreso máximo anual sea igual al establecido para familias de ingresos bajos y moderados por los programas de vivienda pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

(e) “Proyecto multifamiliar” significa cualquier edificación o grupo de edificaciones que tenga no menos de diez (10) unidades de vivienda, independientes unas de otras, pero propiedad de un mismo dueño.

(f) “Vivienda de interés social” significa en el caso de venta, aquellas unidades de vivienda cuyo precio total de venta no exceda de treinta mil (30,000) dólares; Disponiéndose, que cuando para

proveer facilidades sanitarias, el dueño haya tenido que incurrir en gastos de mejoras a plantas de tratamiento alternas o sustitutas que viabilicen la construcción o rehabilitación del proyecto de vivienda de que se trate, se excluirá hasta un diez por ciento (10%) máximo del cómputo del precio total de venta antes establecido, aquella cantidad atribuible a la unidad de vivienda como costo directo de las obras de facilidades sanitarias. En el caso de proyectos multifamiliares de vivienda dedicados al alquiler, “vivienda de interés social” significa aquellas unidades dedicadas para uso residencial de familias de ingresos bajos o moderados mediante el pago de un canon de arrendamiento.

(g) “Unidad de vivienda” significa toda estructura apta para la convivencia familiar y que reúna los requisitos de construcción de una vivienda adecuada para cuya construcción o rehabilitación deberá contar con todos los endosos, aprobaciones y permisos exigidos por las leyes y reglamentos aplicables.

Artículo 3.—Creación y Propósitos del Programa

Se crea el “Programa de Coparticipación del Sector Público y Privado para la Nueva Operación de Vivienda” con el propósito de fomentar y promover el desarrollo y rehabilitación de unidades de vivienda para la venta o alquiler a familias de ingresos bajos o moderados.

Es política pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico garantizar, en la medida que los recursos y esfuerzos del Gobierno lo permitan, que cada familia puertorriqueña tenga la oportunidad de disfrutar de una vivienda adecuada. De acuerdo a esta política pública, la presente ley tiene el propósito de fomentar y lograr una estrecha colaboración entre el sector gubernamental y el sector privado que conduzca a la atención y solución en alguna medida y a la mayor brevedad posible del problema de escasez de vivienda que confrontan las familias de ingresos bajos o moderados. Mediante el Programa que se crea en esta ley, las empresas e individuos privados invertirán el capital y asumirán los riesgos de tal inversión, mientras el Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico les concederá a éstos, como estímulo a su inversión y riesgos, unos incentivos traducidos en exenciones sobre determinadas contribuciones, así como la oportunidad para adquirir, a un precio razonable, terrenos propiedad del Estado que no tengan usos públicos siempre y cuando los dediquen al desarrollo de proyectos de uni-

dades de vivienda de interés social para venderlas o alquilarlas a dichas familias.

Artículo 4.—Exención de Contribución sobre Ingresos Derivados de la Venta de Viviendas

Los ingresos que reciba el dueño de un proyecto de vivienda de interés social de nueva construcción o rehabilitado por concepto de la venta de las mismas, estarán exentos del pago de la contribución sobre ingresos, siempre que:

(a) La construcción o rehabilitación de las unidades de vivienda para la venta haya comenzado con posterioridad a la fecha de vigencia de esta ley y antes del 1ro. de enero de 1990.

(b) Presente, previo al comienzo de las obras de construcción o rehabilitación, un desglose por partidas de costos debidamente aprobado por el Administrador del Programa.

(c) El comprador de la unidad de vivienda sea una familia de ingresos bajos o moderados según definida en esta ley y que sea certificada como elegible por el acreedor hipotecario que origine el financiamiento hipotecario permanente de la vivienda.

(d) Los ingresos sobre los que se reclama la exención contributiva sea producto de ganancias que no excedan de un máximo de tres mil (3,000) dólares por unidad de vivienda, derivadas de la venta de unidades de viviendas de interés social y que tales ganancias tengan relación directa exclusivamente con el proyecto de vivienda de interés social al que se atribuyen los dichos ingresos.

(e) El dueño demuestre, a la satisfacción del Secretario de Hacienda, que al momento de formalizar la venta, la unidad de vivienda a la que se atribuyen los ingresos no tenía gravamen o carga contributiva.

Artículo 5.—Exención de Contribución sobre Ingresos Derivados del Alquiler de Viviendas

Estarán exentos del pago de la contribución sobre ingresos y hasta un diez por ciento (10%) de rendimiento sobre el capital invertido en la adquisición y la construcción o rehabilitación de la propiedad, los ingresos que reciba el dueño de un proyecto multifamiliar de interés social dedicado al alquiler, siempre y cuando:

(a) Demuestre, mediante la presentación de los documentos y récords que por reglamento se requieran, que el capital invertido en la construcción o la rehabilitación del proyecto multifamiliar, según sea el caso, es producto de una transacción *bona fide*.

(b) El canon de arrendamiento de las unidades de vivienda alquiladas no exceda la cantidad que el Administrador del Programa determine es adecuado para que el dueño de las unidades de vivienda cubra los gastos de administración y mantenimiento de la propiedad alquilada, reciba un rendimiento sobre su inversión de capital y cubra sus demás obligaciones como propietario, según los parámetros que por reglamento se establezcan.

(c) Los ingresos sobre los que se reclame exención contributiva se deriven del canon de arrendamiento pagado por familias de ingresos bajos o moderados.

(d) La unidad alquilada dentro del proyecto multifamiliar de vivienda o la familia que ocupe dicha unidad no reciba subvención directa para el pago del canon de arrendamiento del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o del Gobierno de los Estados Unidos de América.

(e) La construcción o rehabilitación de las unidades de vivienda a que se atribuyan los ingresos por concepto de alquiler haya comenzado después de la aprobación de esta ley y antes del 1 de enero de 1990.

La exención del pago de la contribución sobre ingresos concedida en este artículo podrá ser reclamada por el dueño mientras las unidades de vivienda estén ocupadas por personas de ingresos bajos o moderados y por un término no mayor de quince (15) años, contados a partir de la fecha de aprobación de exención contributiva que según esta ley deberán solicitarse al Secretario de Hacienda.

Artículo 6.—Exención de Contribución sobre Propiedad Dedicada al Alquiler

Estarán exentos de pago de la contribución sobre la propiedad las unidades de vivienda de proyectos multifamiliares que se alquilen a familias de ingresos bajos o moderados, sujeto a que:

(a) Se cumpla con los requisitos establecidos en los incisos (b), (d) y (e) del Artículo 5 de esta ley.

(b) El canon de arrendamiento de cada unidad de vivienda refleje una reducción igual al monto total de la contribución sobre la propiedad que estaría obligado a pagar el dueño, de no aplicar la exención contributiva aquí provista.

La exención contributiva concedida en este artículo estará en vigor mientras las unidades de vivienda sobre las que se reclame estén ocupadas por familias de ingresos bajos o moderados y por un término de tiempo no mayor de quince (15) años, comenzado a

partir del 1 de enero del año siguiente a la fecha de ocupación de la unidad de vivienda por una familia de ingresos bajos o moderados.

Anualmente el Secretario de la Vivienda certificará al Secretario de Hacienda si las familias que ocupan las unidades de vivienda sobre los que se reclama la exención contributiva establecida en este artículo son elegibles como familias de ingresos bajos o moderados.

Artículo 7.—Procedimiento y Condiciones para Exención

Todo dueño que construya o rehabilite viviendas de interés social para la venta o arrendamiento a personas de ingresos bajos o moderados y que desee acogerse a las exenciones contributivas establecidas en los Artículos 4, 5 y 6 de esta ley, deberá presentar ante el Secretario de Hacienda una solicitud de exención acompañada de los documentos e información que por reglamento se requieran. El Secretario de Hacienda deberá actuar sobre tal solicitud dentro de los sesenta (60) días contados a partir de la fecha en que ésta haya sido sometida. Todo dueño que solicite acogerse a los beneficios de esta ley deberá estar al día en el pago de todas las contribuciones impuestas por las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, incluyendo aquellas en que actúe como agente retenedor y deberá, asimismo, mantenerse al día en el pago de tales contribuciones por el término que disfrute de los beneficios que se conceden en esta ley.

Artículo 8.—Venta de Terrenos Públicos para Vivienda de Interés Social

Se faculta a las agencias del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico para vender, previa aprobación de la Junta de Planificación, a precios razonables cualesquiera terrenos de su propiedad, o cualquier interés en los mismos, a personas naturales y jurídicas, sujeto a las siguientes condiciones:

(a) Los terrenos objetos de toda venta estuvieren incluidos en el inventario de propiedades del Gobierno de Puerto Rico al 1 de enero de 1987.

(b) Sean terrenos aptos para el desarrollo de unidades de viviendas según los reglamentos de la Junta de Planificación de Puerto Rico.

(c) Que se trate de terrenos que no sean necesarios para las obras y programas del Gobierno de Puerto Rico, pero sí de utilidad al desarrollo de vivienda de interés social.

(d) El comprador los dedique al desarrollo de unidades de vivienda de interés social para la venta o alquiler a familias de ingresos bajos o moderados.

(e) El precio de venta será el valor en el mercado que mediante tasación al efecto realice el Secretario de Hacienda. Si la viabilidad económica del proyecto se ve afectada adversamente por el monto de esta tasación, la misma podrá ser revisada conjuntamente por los Secretarios de Hacienda y Vivienda y el Presidente del Banco Gubernamental de Fomento, disponiéndose que el valor de tasación podrá ser reducido hasta un treinta (30) por ciento de dicho valor de tasación, pero el precio final de venta nunca será menor que el costo de adquisición más el costo de mejoras a los terrenos, según certificación al efecto por la agencia que esté disponiendo del inmueble.

En cada transacción de venta de terrenos, el Secretario de la Vivienda, el Secretario de Hacienda y el Presidente del Banco Gubernamental de Fomento, conjuntamente, se asegurarán de que se constituya una obligación subordinada por la diferencia entre el valor de tasación y el precio convenido de venta para asegurar que, en caso de venta posterior con ganancias de las unidades individuales o de venta y cambio de uno de los proyectos de viviendas para alquiler dentro de los períodos que por reglamento se establezcan, el valor diferido revierta al tesoro público y que las actividades de construcción de los proyectos de vivienda a ser desarrollados se inicien después de la aprobación de esta ley y antes del 1ro. de enero de 1990.

Artículo 9.—Récords de Contabilidad

Todo dueño que desee acogerse a los beneficios de esta ley deberá llevar una contabilidad completa y detallada, por unidad de vivienda, de todos los ingresos derivados de la venta o alquiler de las mismas, según sea el caso y de los gastos incurridos en su venta o alquiler.

Artículo 10.—Reglamentos

El Secretario de Hacienda, el Secretario de la Vivienda y el Presidente del Banco Gubernamental de Fomento adoptarán las reglas y reglamentos que sean necesarios para la aplicación de esta ley, los cuales deberán establecer los criterios, los procedimientos y documentos que se requerirán para determinar si un dueño cualifica para acogerse a las exenciones contributivas dispuestas en esta ley

y los procedimientos de revisión o reconsideración en caso de denegación de tales exoneraciones contributivas.

Asimismo, previa aprobación del Gobernador de Puerto Rico, adoptarán un reglamento para establecer los términos y condiciones bajo los cuales se efectuarán las transacciones de venta de terrenos públicos autorizadas en esta ley.

Artículo 11.—Informes

Trimestralmente la unidad operacional [*sic*] rendirá un informe a la Asamblea Legislativa sobre las transacciones de venta de terrenos públicos realizados de acuerdo a esta ley y sobre los proyectos de vivienda iniciados o un [en] desarrollo al amparo de la misma.

Artículo 12.—Vigencia.—Esta ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación, excepto en cuanto respecta a las exenciones contributivas sobre la propiedad, la cual comenzará a regir a partir del año contributivo que comienza el 1ro. de enero de 1988.

Aprobada en 26 de junio de 1987.

Agricultura—Cooperativas; Funcionarios; Enmienda

(P. de la C. 433)

[NÚM. 48]

[Aprobada en 27 de junio de 1987]

LEY

Para enmendar el Artículo 14 de la Ley Núm. 291 de 9 de abril de 1946, según enmendada, conocida como “La Ley General de Sociedades Cooperativas de Puerto Rico”.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Artículo 14 de la Ley Núm. 291 de 9 de abril de 1946, según enmendada, prohíbe a los directores percibir compensación o bonificación alguna como director. Por años los directores de las Cooperativas han estado recibiendo el pago de un seguro de vida, sin que éste se haya interpretado como una compensación. El interés

de esta práctica es proteger tanto a las cooperativas como a los directores asegurados.

De interpretarse que proveer esa cubierta es un emolumento se podrían ocasionar graves problemas e inconvenientes a las cooperativas.

Decrétase por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico:

Artículo 1.—Se enmienda el segundo párrafo del Artículo 14 de la Ley Núm. 291 de 9 de abril de 1946, según enmendada,³⁹ para que lea:

“Ningún director podrá percibir compensación o bonificación alguna como tal director, excepción hecha de la asignación de gastos de viaje y dietas durante los días en que asista a reuniones de la Junta o de aquellos seguros que puedan proteger tanto a la cooperativa como al director en sus funciones o que dedique a actividades relacionadas con la cooperativa por encargo específico de la propia Junta.”

Artículo 2.—Esta ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

Aprobada en 27 de junio de 1987.

Licencia Deportiva Especial—Establecimiento

(P. de la C. 964)

[NÚM. 49]

[Aprobada en 27 de junio de 1987]

LEY

Para establecer una licencia deportiva especial a los empleados públicos y de la empresa privada que representen a Puerto Rico en carácter de deportistas debidamente certificados por el Comité Olímpico de Puerto Rico en Juegos Olímpicos, Panamericanos, Centroamericanos y en campeonatos regionales o mundiales, y para establecer la forma en que dichos empleados habrán de acogerse a dicha licencia.

³⁹ 5 L.P.R.A. sec. 894.