

(P. de la C. 1883)

Ley Núm. 66

(Aprobada en 24 de Junio de 20 10)

LEY

Para enmendar el Artículo 2 de la Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, según enmendada, conocida como "Ley de Coparticipación del Sector Público y Privado para la Nueva Operación de Vivienda", con el propósito de modificar la definición de Vivienda de Interés Social en cuanto a sus topes de precios mediante el establecimiento de una fórmula automática.

EXPOSICION DE MOTIVOS

Los topes en los precios de vivienda de interés social deben estar enmarcados en el poder adquisitivo de los adquirentes potenciales y no en el costo de construcción. Como hecho fundamental los adquirentes deben ser trabajadores cuyos ingresos no son tantos como para comprar residencias lujosas ni siquiera en valor promedio del mercado. La demanda por viviendas de interés social responde más a un aspecto de necesidad más que de ambición o preferencia.

La situación económica actual ha movido a gran parte del sector laboral a conseguir alternativas de vivienda que resulten prácticas y asequibles. Al firmarse la Ley 42 de 23 de julio de 2009 se aumentaron los topes en los precios de vivienda de interés social. Desde la aprobación en 1987 de la Ley de Coparticipación del Sector Público y Privado para la Nueva Operación de Vivienda se han incrementado en múltiples ocasiones dichos topes, siempre mediante legislación, sólo considerando el incremento en costos de construcción.

Esta nueva legislación vislumbra la incorporación de una fórmula automática que estandariza el cambio en los topes de los precios de vivienda de interés social correspondiendo principalmente al aumento del salario mínimo de los trabajadores.

Por ejemplo, al aplicar el Salario Mínimo Federal de siete dólares con veinticinco centavos (\$7.25) por hora a la fórmula dispuesta por ley, la misma se computaría de la siguiente forma:

- Paso 1) $\$7.25 \times 40 \times 52 = \$15,080 =$ Ingreso Anual por Persona
- Paso 2) $\$15,080 \times 2 / 12 = \$2,513.33 =$ Ingreso Mensual de la Composición Familiar
- Paso 3) $\$2,513.33 \times 29\% = \$728.87 =$ Capacidad Máxima de Pago de Préstamo Hipotecario

- Paso 4) $\$728.87 / .006653 = \$109,554.59 =$ Máximo de Prestación a Cualificación por Composición Familiar
- Paso 5) $\$109,554.59 - 15\%(\$109,554.59) = \$93,121.40 =$ Máximo Ajustado de Prestación a Cualificación por Composición Familiar

Utilizando el mismo ejemplo podemos obtener los topes más bajo y más alto posibles, los cuales siempre se redondearán al millar próximo:

- 1) Más Bajo (Vivienda Unifamiliar ubicada en Suelo Rústico de un Municipio de Menor Densidad Poblacional, excepto Vieques y Culebra) = $\$93,121.40 + 0\% = \$93,121.40$, que al redondearse al millar próximo resulta ser $\$94,000.00$
- 2) Más Alto (Vivienda Multifamiliar ubicada en Centro Urbano de un Municipio de Mayor Densidad Poblacional = $\$93,121.40 + (5\% + 30\% + 10\%)\$109,554.59 = \$93,121.40 + 45\%(\$109,554.59) = \$93,121.40 + \$49,299.79 = \$142,420.96$, que al redondearse al millar próximo resulta ser $\$143,000.00$
- 3) El Mecanismo de Ajuste Administrativo, mediante el cual el Departamento de la Vivienda puede dispensar hasta un quince por ciento (15%) del MPCCF adicional por costos sustanciales extraordinarios, el máximo aplicable = $15\%(\$109,554.59) = \$16,433.19$, que al redondearse al millar próximo resulta ser $\$17,000.00$

Además, mediante la presente Ley la Asamblea Legislativa fomenta la densificación poblacional en las áreas urbanas.

A tales fines, se aprueba la presente Ley para enmendar el Artículo 2 de la Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, según enmendada, conocida como "Ley de Coparticipación del Sector Público y Privado para la Nueva Operación de Vivienda", con el propósito de modificar la definición de Vivienda de Interés Social en cuanto a sus topes de precios mediante el establecimiento de una fórmula automática.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1.-Nueva Definición de Vivienda de Interés Social y Clase Media

Se enmienda el Artículo 2 de la Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, según enmendada, para que lean como sigue:

"Artículo 2.-Definiciones.

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

- (a)
- (h) Vivienda de interés social.- significa, en caso de venta, aquellas unidades cuyo precio de venta máximo no exceda la suma del Máximo Ajustado de Prestación a Cualificación por Composición Familiar (MAPCCF) y los siguientes elementos o factores de incrementación que apliquen, según sea el caso:
 - (1) A las Viviendas Multifamiliares se les sumará un cinco por ciento (5%) del Máximo de Prestación a Cualificación por Composición Familiar (MPCCF);
 - (2) A las Viviendas ubicadas en Suelo Urbano que no sea Centro Urbano se les sumará un quince por ciento (15%) del MPCCF;
 - (4) A las Viviendas ubicadas en Centro Urbano se les sumará un treinta por ciento (30%) del MPCCF; y
 - (5) A las Viviendas ubicadas en Municipios Islas o de Mayor Densidad Poblacional se les sumará un diez por ciento (10%) del MPCCF.

La aplicación de los factores anteriormente indicados sería de la siguiente manera:

- (1) Viviendas Unifamiliares ubicadas en Suelo Rústico de Municipios de Menor Densidad Poblacional - hasta el 85% del Máximo de Prestación a Cualificación por Composición Familiar;
- (2) Viviendas Multifamiliares ubicadas en Suelo Rústico de Municipios de Menor Densidad Poblacional - hasta el 90% del Máximo de Prestación a Cualificación por Composición Familiar;
- (3) Viviendas Unifamiliares ubicadas en Suelo Urbano que no sea Centro Urbano de Municipios de Menor Densidad

- Poblacional - hasta el 100% del Máximo de Prestación a Cualificación por Composición Familiar;
- (4) Viviendas Multifamiliares ubicadas en Suelo Urbano que no sea Centro Urbano de Municipios de Menor Densidad Poblacional - hasta el 105% del Máximo de Prestación a Cualificación por Composición Familiar;
 - (5) Viviendas Unifamiliares ubicadas en Centro Urbano de Municipios de Menor Densidad Poblacional - hasta el 115% del Máximo de Prestación a Cualificación por Composición Familiar;
 - (6) Viviendas Multifamiliares ubicadas en Centro Urbano de Municipios de Menor Densidad Poblacional - hasta el 120% del Máximo de Prestación a Cualificación por Composición Familiar;
 - (7) Viviendas Unifamiliares ubicadas en Suelo Rústico de Municipios Islas o de Mayor Densidad Poblacional - hasta el 95% del Máximo de Prestación a Cualificación por Composición Familiar;
 - (8) Viviendas Multifamiliares ubicadas en Suelo Rústico de Municipios Islas o de Mayor Densidad Poblacional - hasta el 100% del Máximo de Prestación a Cualificación por Composición Familiar;
 - (9) Viviendas Unifamiliares ubicadas en Suelo Urbano que no sea Centro Urbano de Municipios Islas o de Mayor Densidad Poblacional - hasta el 110% del Máximo de Prestación a Cualificación por Composición Familiar;
 - (10) Viviendas Multifamiliares ubicadas en Suelo Urbano que no sea Centro Urbano de Municipios Islas o de Mayor Densidad Poblacional - hasta el 115% del Máximo de Prestación a Cualificación por Composición Familiar;
 - (11) Viviendas Unifamiliares ubicadas en Centro Urbano de Municipios Islas o de Mayor Densidad Poblacional - hasta el 125% del Máximo de Prestación a Cualificación por Composición Familiar; o

- (12) Viviendas Multifamiliares ubicadas en Centro Urbano de Municipios Islas o de Mayor Densidad Poblacional - hasta el 130% del Máximo de Prestación a Cualificación por Composición Familiar.

Luego de realizar el cálculo correspondiente se deberá redondear la cifra resultante al millar próximo. De igual forma deberá hacerse al calcular el monto máximo del ajuste administrativo.

Mecanismo de Ajuste Administrativo:

El Departamento de la Vivienda podrá conceder dispensas de hasta un quince por ciento (15%) del MPCCF adicional, para establecer un precio de venta máximo, sobre algún proyecto de vivienda de interés social en particular y de hasta un veinticinco por ciento (25%) del MPCCF adicional, para establecer un precio de venta máximo, sobre algún proyecto de vivienda de clase media en particular, cuando se demuestre que su desarrollo implica costos sustanciales extraordinarios que son indispensables, tales como: instalación de cisternas, calentadores de agua, plantas de energía solar, acondicionamiento conforme a los estándares de "Green Building" y/ o casas inteligentes, por cambios extraordinarios imprevistos en el movimiento de tierra o por la aplicación extraordinaria de exacciones por impacto o requerimientos de obra extramuro de parte de alguna entidad gubernamental, incluyendo a los municipios y corporaciones públicas y cuando el proyecto de vivienda sea sometido al régimen de propiedad horizontal bajo los parámetros de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, mejor conocida como Ley de Condominios.

Publicación de Precios:

Asimismo, se determinará y publicará el precio de venta máximo de la unidad básica por municipio, tomando en consideración su localización, el comportamiento de los indicadores económicos, tales como: el índice de precios al consumidor, el índice de precios al productor, el precio del cemento y el ingreso personal, el monto máximo de la hipoteca asegurable por la "Federal Housing Administration (FHA)" y normas y parámetros generalmente aceptados en la industria de la construcción.

Clasificación de Municipios:

Para clasificar los municipios como de menor o mayor densidad poblacional se utilizará la densidad poblacional promedio de Puerto Rico. Aquellos municipios que su densidad poblacional exceda la densidad promedio de Puerto Rico serán clasificados como Municipios de Mayor Densidad

Poblacional. Mientras que los municipios cuya densidad poblacional esté por debajo de la densidad poblacional de Puerto Rico serán clasificados como Municipios de Menor Densidad Poblacional. Los municipios de Vieques y Culebra también se clasificarán como Municipios Islas.

Para efectos de esta definición y esta Ley se considerarán las clasificaciones de terrenos hechas por las siguientes entidades gubernamentales:

- (1) Suelo Rústico - Junta de Planificación y/o Municipios (cuando esté vigente su Plan de Ordenación Territorial);
- (2) Suelo Urbano - Junta de Planificación y/o Municipios (cuando esté vigente su Plan de Ordenación Territorial);
- (3) Centro Urbano - Directoría de Urbanismo del Departamento de Transportación y Obras Públicas Estatal.

Las áreas de expansión urbana en aquellos municipios que aún no tengan su Plan de Ordenación Territorial aprobados por la Junta de Planificación se considerarán Suelos Urbanos para los fines de esta Ley, tomando en cuenta que aquellos que sean catalogados como centros urbanos por la Directoría de Urbanismo del Departamento de Transportación y Obras Públicas Estatal se encuentran dentro de las áreas identificadas como Suelo Urbano y que estas áreas deberán estar zonificadas o calificadas como Residencial Intermedio o Residencial de Alta Densidad. Bajo ninguna circunstancia se entenderá que esta Ley permite el uso de Suelo Rústico No Residencial, especialmente aquel reservado para uso agrícola o conservación ambiental, para los propósitos de esta Ley.

La fórmula para computar el Máximo Ajustado de Prestación a Cualificación por Composición Familiar (MAPCCF) será la siguiente:

- (1) Se multiplicará el valor que, a la fecha de iniciación del trámite de compra, disponga el Salario Mínimo Federal por 40, que son las horas de una jornada de trabajo a tiempo completo por 52, que son el número de semanas de un año, para obtener el Ingreso Anual por Persona ($SMF \times 40 \times 52 = IAP$).
- (2) Se multiplicará el Ingreso Anual por Persona por 2, que es el número de adultos que hipotéticamente serían proveedores al sostenimiento de la familia, y esta cantidad se dividirá entre 12, que son los meses que componen un año, para

obtener el Ingreso Mensual de la Composición Familiar ($IAP \times 2 / 12 = IMCF$).

- (3) Se multiplicará el Ingreso Mensual de la Composición Familiar por 29 por ciento, que es el por ciento máximo aceptado por el mercado bancario que puede separarse del ingreso para el pago de una hipoteca, para obtener la Capacidad Máxima de Pago de Préstamo Hipotecario ($IMCF \times 29\% = CMPPH$).
- (4) Se dividirá la Capacidad Máxima de Pago de Préstamo Hipotecario por el factor de principal e interés de un préstamo hipotecario al siete por ciento (7%) a 30 años, para obtener el Máximo de Prestación a Cualificación por Composición Familiar ($CMPPH / .006653 = MPCCF$).
- (5) Se ajustará el Máximo de Prestación a Cualificación por Composición Familiar restándole un quince por ciento (15%) correspondiente al fin de contemplar un factor aproximado de endeudamiento excesivo de los deudores hipotecarios en Puerto Rico, de proteger las áreas rurales, reducir la dispersión urbana, y asegurar precios asequibles, de esta manera se obtendrá el Máximo Ajustado de Prestación a Cualificación por Composición Familiar ($MPCCF - 15\%MPCCF = MAPCCF$).

Esta fórmula será revisada por la Junta de Planificación al menos cada tres años o cada vez que se cambie el Salario Mínimo Federal a partir de su vigencia; el resto de los factores sólo podrían variar por ley. Cualquier proyecto sometido a la Junta de Planificación antes de la vigencia de esta Ley tendrá la opción de permanecer bajo la aplicación del tope de precio que le cobijaba anteriormente.

A estos fines, se establecerán por reglamento las especificaciones y precios de la unidad básica para vivienda de interés social, conforme a lo dispuesto en esta Ley. En el caso de proyectos multifamiliares de vivienda, dedicados al alquiler, "vivienda de interés social", significa la estructura sencilla, en hileras, de acceso peatonal y multipisos, destinada a vivienda de familias de ingresos medios, moderados y bajos, cuando son fomentados o desarrollados por, el sector privado, el Departamento de la Vivienda o sus organismos operacionales. También, las desarrolladas por el Departamento de la Vivienda o por las empresas privadas para familias de ingresos medios, moderados y bajos, cuando las familias se benefician directa o indirectamente de los programas de asistencia de los gobiernos estatal o federal."

Artículo 2.-La Junta de Planificación y el Departamento de la Vivienda deberán realizar los cálculos y cambios reglamentarios concernientes para la implantación y cumplimiento de esta Ley antes del plazo de un (1) año que por la presente se estipula para la aplicación de los nuevos topes de precio.

Artículo 3.-Cláusula de Nulidad

No se aprobará reglamento, orden administrativa, circular, ordenanza municipal o norma administrativa que viole las disposiciones de la presente Ley, y tal reglamentación será nula e inoperante en tanto y en cuanto contravenga las disposiciones de esta Ley.

Artículo 4.-Vigencia. Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación. No obstante, los nuevos topes de precio establecidos en esta Ley serán de aplicación un (1) año después de la aprobación de esta Ley. Por lo cual se aplicarán los topes establecidos por la Ley Núm. 42 de 23 de julio de 2009, durante el período en que se inicie la aplicación de ésta.

.....
Presidenta de la Cámara

.....
Presidente del Senado

DEPARTAMENTO DE ESTADO
Certificaciones, Reglamentos, Registro
de Notarios y Venta de Leyes
Certifico que es copia fiel y exacta del original.

Fecha: 25 de junio de 2010



Firma: _____

Eduardo Arosemena Muñoz
Secretario Auxiliar de Servicios