

**(P. del S. 2604)**  
**(Reconsiderado)**

14<sup>ta</sup> ASAMBLEA LEGISLATIVA 7<sup>ma</sup> SESION ORDINARIA  
Ley Núm. 114  
(Aprobada en 11 de Mayo de 2004)

## LEY

Para enmendar el inciso (h) del Artículo 2; enmendar el inciso (a) del Artículo 4; y para enmendar el inciso (e) del Artículo 5; y para enmendar el último párrafo del Artículo 8 de la Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, según enmendada, denominada “Ley de Coparticipación del Sector Público y Privado para la Nueva Operación de Vivienda”, a los fines de aumentar el precio de venta máximo de las unidades de vivienda de interés social ochenta mil (80,000) dólares en viviendas unifamiliares y noventa mil (90,000) dólares en viviendas multifamiliares y cien mil (100,000) dólares en viviendas unifamiliares o multifamiliares en los centros urbanos, según haya sido delimitado por el Municipio y la Directoría de Urbanismo; y ampliar el término de vigencia del programa creado por virtud de las disposiciones de esta Ley.

### EXPOSICION DE MOTIVOS

El aumento en la construcción de vivienda de interés social en los pasados años ha sido notable. Los incentivos provistos por el Gobierno de los Estados Unidos, así como por el Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, han tenido un impacto muy positivo y efectivo en la construcción de nuevas viviendas a precios asequibles para las familias de recursos moderados.

Uno de los programas que más ha incentivado la construcción de viviendas de interés social es el “Programa de Subsidio de Vivienda de Interés Social”, creado por la Ley Núm. 124 de 10 de diciembre de 1993. Los beneficios provistos por el Programa van dirigidos con prioridad a las familias que aún carecen de un hogar propio, ofreciéndoles asistencia económica para el pronto pago y los pagos mensuales de la hipoteca. Asistiendo económicamente a los compradores elegibles, se reduce el riesgo de mercado del desarrollador del proyecto, permitiendo ampliar el universo de personas que cualifican para adquirir una vivienda.

La aplicación de la Ley Núm. 47 de 26 de junio del 1987, según enmendada, denominada “Ley de Coparticipación del Sector Público y Privado para la Nueva Operación de Vivienda”, conjuntamente con los programas previamente descritos, han sido crucial en el éxito obtenido en la implantación de los mismos.

No obstante lo anterior, debido a los factores económicos e inflacionarios, el alza significativa en los valores y escasez de terrenos en Puerto Rico y los procesos de permisos, han tornado cada vez más difícil la función de fomentar e incentivar la construcción de viviendas de interés social tan necesaria para el país. Los costos de adquirir terrenos y de construcción en Puerto Rico son altísimos y son un disuasivo para el desarrollo de nuevas viviendas de interés

social. El precio máximo por unidad de vivienda establecido en la Ley Núm. 47 en setenta mil (70,000) dólares, no hace viable la construcción de la misma.

Para poder continuar ofreciendo este programa que ha sido tan beneficioso a nuestra ciudadanía, es necesario aumentar el precio máximo de venta de dichas viviendas a ochenta mil (80,000) dólares en viviendas unifamiliares y noventa mil (90,000) dólares en viviendas multifamiliares. De la misma manera, cónsono con la política pública establecida por el Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, en cuanto a la Revitalización de los Centros Urbanos, se aumentará el precio máximo de venta de las viviendas unifamiliares o multifamiliares localizadas en los centros urbanos a cien mil (100,000) dólares. Tal como lo dispone la ley vigente, mediante reglamento se establecerán las especificaciones y precio de la unidad básica de vivienda de interés social, al igual que se determinará el precio máximo de venta por municipio utilizando los parámetros establecidos en la ley vigente.

Esta Ley también tiene como propósito extender el término del Programa para poder ser elegible a los beneficios e incentivos contributivos que provee el estatuto vigente, cuyo vencimiento es el 1ro. de julio de 2005. La extensión del término hasta el año 2007 es indispensable para que el incentivo contributivo sirva de estímulo a los desarrolladores y continúen éstos la construcción de viviendas de interés social.

Finalmente la presente pieza legislativa aplicará a los proyectos de viviendas de interés social que se comiencen a construir luego de la vigencia de la misma. Por lo tanto, los cambios en los precios a los topes aquí indicados no serán de aplicación a los proyectos de viviendas ya comenzados o terminados antes de la vigencia de la Ley.

#### DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1.- Se enmienda el inciso (h) del Artículo 2 de la Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, según enmendada, para que se lea como sigue:

"Artículo 2. – Definiciones.

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

- (a)
- (b)
- (c)
- (d)
- (e)

- (f)
- (g)
- (h) “Vivienda de interés social” significa, en caso de venta, aquellas unidades cuyo precio total de venta no exceda de ochenta mil (80,000) dólares en viviendas unifamiliares y noventa mil (90,000) dólares en viviendas multifamiliares. A estos fines, se establecerán por reglamento las especificaciones y precios de la unidad básica para vivienda de interés social. Así mismo, se determinará el precio de venta máximo de la unidad básica por municipio, tomando en consideración su localización, 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. En los casos de viviendas unifamiliares o multifamiliares localizadas en los centros urbanos el precio total de venta no excederá de los cien mil (100,000) dólares. Las viviendas que cualifican para este Programa serán aquellas que estén sitas dentro del centro urbano de cada municipio, según haya sido delimitado por el Municipio y la Directoría de Urbanismo. En la determinación del precio total de venta, se podrán tomar en consideración mejoras a las especificaciones de la unidad básica de vivienda, en cuyo caso, se podrá autorizar un incremento en el precio de venta que no excederá del quince por ciento (15%) del precio de la unidad básica. No obstante, en ningún caso el precio total de venta de una vivienda de interés social podrá exceder al máximo que se establece en este inciso. 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 Departamento de la Vivienda o sus organismos operacionales. También las desarrolladas 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.
- (i).

Artículo 2.- Se enmienda el inciso (a) del Artículo 4 de la Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, según enmendada, para que se lea como sigue:

"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 julio 2007.
- (b)
- (c)
- (d)
- (e) ”

Artículo 3. – Se enmienda el inciso E del Artículo 5 de la Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, según enmendada, para que se lea como sigue:

"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)
- (b)
- (c)
- (d)
- (e) La construcción o rehabilitación de las unidades de vivienda a que se atribuyan los ingresos por concepto de alquiler que haya comenzado después de la aprobación de esta Ley y antes del 1ro. de julio de 2007.

Artículo 4. – Se enmienda el último párrafo del Artículo 8 de la Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, según enmendada, para que se lea como sigue:

"Artículo 8. – Venta de Terrenos Públicos para Vivienda de Interés Social y para Vivienda de Clase Media.

Se faculta a las agencias del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico para vender, previa aprobación de la Junta de Planificación, cualesquiera terrenos de su

propiedad o cualquier interés en los mismos a personas naturales y jurídicas sujeto a las siguientes condiciones:

- (a) ...
- (b)
- (c)
- (d)
- (e)

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 la tasación y el precio convenido de venta. El propósito es asegurar que en caso de venta posterior con ganancias de las unidades individuales o de venta y cambio de uno de los proyectos de vivienda para alquiler dentro de los períodos que por reglamento se establezcan, el valor diferido revierta el tesoro público y que las actividades de construcción, de los proyectos de viviendas a ser desarrollados se inicien después de la aprobación de esta Ley y antes del 1ro. de julio de 2007.”

#### Artículo 5.- Aplicabilidad

La aplicación de esta Ley no se extenderá a unidades de viviendas de interés social terminadas que estén en proceso de construcción o vayan a iniciar construcción y participen bajo las cartas de compromiso de financiamiento de la novena emisión de la Ley 124 de 10 de diciembre de 1993.

Artículo 6. – Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.

---

Presidente del Senado

---

Presidente de la Cámara

#### DEPARTAMENTO DE ESTADO

**CERTIFICO: Que es copia fiel y exacta del original aprobado y firmado por la Gobernadora del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.**

A la fecha de: 14 de mayo de 2004

*Maria D. Díaz Pasén*  
Secretaria Auxiliar de Servicios  
*Interina*