

El propósito de esta medida es aumentar el presupuesto para gastos administrativos del Fondo del Seguro del Estado en dos (2) por ciento, a los fines de cubrir el aumento en los costos operacionales de dicha agencia.

Decrétase por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico:

Sección 1.—Se enmienda el último renglón del Artículo 6 titulado "FINANZAS" de la Ley Núm. 45 de 18 de abril de 1935, según enmendada,⁴⁷ para que se lea como sigue:

"Artículo 6.—Organización del Servicio de Compensaciones a Obreros y Empleados

FINANZAS

Las finanzas para la administración de este servicio estarán sujetas a las siguientes bases:

La Oficina del Administrador del Fondo del Estado prestará los servicios que le son encomendados por esta ley con arreglo a su propio presupuesto anual, el cual, una vez haya sido aprobado por el Gobernador de Puerto Rico, a propuesta del Administrador, tendrá fuerza de ley. Disponiéndose, que dicho presupuesto deberá incluir las asignaciones o partidas necesarias para cumplimentar los acuerdos del convenio colectivo otorgado por el Administrador con el representante autorizado de los empleados y trabajadores del Fondo del Seguro del Estado. El Fondo del Seguro del Estado deberá separar los fondos necesarios para el pago de los servicios que le preste la Administración de Servicios Médicos de Puerto Rico, al hospital del Fondo, ubicado en los terrenos de la Administración. La cantidad reservada para el anterior propósito no podrá utilizarse para otro fin que el aquí dispuesto. El criterio a utilizarse para reservar dichos fondos se determinará por la Administración, en coordinación con el Fondo del Seguro del Estado; tomando como base la experiencia de años anteriores, el volumen de servicios proyectados, costos, inflación y cualquier otro factor que resulte necesario. De resultar algún sobrante de los referidos fondos, el mismo será acreditado en el presupuesto correspondiente al próximo año fiscal. Por el contrario, en caso de que se gaste una cantidad mayor a la presupuestada, la misma se incluirá en el presupuesto del próximo año fiscal.

⁴⁷ 11 L.P.R.A. sec. 8.

El Gobernador someterá a cada Sesión Ordinaria de la Asamblea Legislativa, de acuerdo con las disposiciones de la Ley Núm. 41 de 4 de mayo de 1933⁴⁸ para su aprobación, el presupuesto de gastos de la Comisión Industrial.

Todos los gastos incurridos para llevar a cabo la labor que por esta ley se encomienda a la Oficina del Administrador del Fondo del Seguro del Estado y a la Comisión Industrial serán cargados al Fondo del Estado. Disponiéndose, que el presupuesto de la Comisión Industrial nunca excederá de cuatro (4) por ciento del total ingresado por concepto de primas durante el año económico anterior; y que el presupuesto de la Oficina del Fondo del Seguro del Estado, descontados los gastos de servicios médicos y de hospitalización, nunca excederá de veintidós (22) por ciento del referido total.

Las diferencias que resulten entre las sumas gastadas anualmente por la Comisión Industrial y la Oficina del Administrador del Fondo del Seguro del Estado, y el montante total que para presupuesto puedan dichos organismos disponer a virtud de este artículo con excepción de los sobrantes de gastos médicos serán ingresadas anualmente en el Fondo de Reserva del Fondo del Seguro del Estado para Catástrofe."

Sección 2.—Esta ley empezará a regir inmediatamente después de su aprobación y sus disposiciones serán aplicables a partir del año económico que comienza el 1ro. de julio de 1986.

Aprobada en 10 de julio de 1986.

Viviendas—Subsidio Estatal; Enmiendas

(P. de la C. 920)
(Conferencia)

[NÚM. 115]

[Aprobada en 11 de julio de 1986]

LEY

Para adicionar el Artículo 12A a la Ley Núm. 146 de 30 de junio de 1961, según enmendada, que crea el Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico; para adicionar el Ar-

⁴⁸ 23 L.P.R.A. secs. 87 a 89.

título 7A y enmendar el Artículo 8 de la Ley Núm. 10 de 5 de julio de 1973, según enmendada; adicionar el Artículo 4A y enmendar el Artículo 5 de la Ley Núm. 58 de 1 de junio de 1979, según enmendada; para adicionar el Artículo 5A y enmendar el Artículo 7 de la Ley Núm. 141 de 24 de junio de 1980, según enmendada, conocidas como "Leyes de Subsidio"; a los fines de autorizar la emisión de bonos con el fin de prepagar, comprar o de otro modo satisfacer total o parcialmente las obligaciones contraídas bajo las leyes de subsidio, disponer para ajustar y fijar los pagos mensuales de las hipotecas; proveer para la recuperación del prepago en caso de venta o transferencia de la propiedad hipotecada; disponer para la subrogación en caso del prepago total de las hipotecas y proveer para que se pueda reducir los plazos restantes de las hipotecas objeto de prepago parcial.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Estado Libre Asociado de Puerto Rico ha otorgado la más alta prioridad al desarrollo de un agresivo programa para el fomento de la construcción y financiamiento de viviendas especialmente para familias de ingresos bajos y moderados. Uno de los principales mecanismos en vigor para llevar a cabo la referida política pública es el programa de subsidios que ejecuta el Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico de conformidad con la Ley Núm. 10 del 5 de julio de 1973, la Ley Núm. 58 del 1 de junio de 1979 y la Ley Núm. 141 de 14 de junio de 1980, según han sido enmendadas.

Mediante dicho programa el Gobierno de Puerto Rico facilita a familias de ingresos bajos o moderados que puedan adquirir por cuenta propia sus viviendas a un costo que puedan sobrellevar. El Gobierno, a través del Banco de la Vivienda, paga mensualmente a los acreedores hipotecarios de las familias beneficiarias de las leyes citadas, una porción de la cuota mensual de amortización de la deuda hipotecaria, según la ley aplicable. Estos subsidios se establecen partiendo de ciertas premisas en cuanto a la capacidad de pago de cada familia acogida a sus beneficios. Por ejemplo, la Ley Núm. 10 presume que las familias beneficiadas mejorarán sus ingresos y que al cabo de catorce (14) años ya no necesitarán subsidio para poder cumplir sus obligaciones pues estarán hábiles económicamente para pagar la totalidad de cada plazo por cuenta propia o habrán vendido su propiedad a un tercero. La Ley Núm. 58 y la Ley Núm. 141 anticipan igualmente el aumento de los ingresos familiares de

sus beneficiarios aunque ofrecen subsidios para el término completo de las hipotecas. Disponen pues que según aumenten dichos ingresos se reducirán los subsidios.

Algunas de las premisas bajo las cuales se establecieron las citadas leyes de subsidio no se han realizado. Contrario a las expectativas, la generalidad de las familias beneficiadas no han aumentado sus ingresos. Por esta razón, la mayor parte recibe el máximo del subsidio dispuesto por ley. Como consecuencia, también ha aumentado considerablemente la morosidad en los pagos y las ejecuciones de las hipotecas. La mayoría de las hipotecas subsidiadas bajo el programa descrito quedan aseguradas por el Gobierno bajo la Ley Núm. 87 del 25 de junio de 1965, según enmendada. La ejecución de las hipotecas no sólo afecta el erario público, por el costo del seguro de la Ley Núm. 87, sino que tiene un considerable impacto socioeconómico detrimental a la comunidad. Afecta la belleza, el ambiente y el valor de las urbanizaciones subsidiadas pues las propiedades ejecutadas son abandonadas en número ostensible. Esto ha causado perjuicios a los dueños de las otras propiedades que ven reducido el valor de ellas y al Gobierno, al cual se le hace difícil vender bajo tales condiciones, aquellas propiedades que adquiere a tenor con la Ley Núm. 87.

Todo esto ha tenido además un impacto económico considerable. El presupuesto de \$42,500,000 asignado al pago de los subsidios no alcanza. El déficit del año 1985-1986 es de \$1,500,000. En la reserva de \$29,000,000 que había disponible en enero de 1985 para la adquisición de viviendas ejecutadas, según lo dispone la Ley Núm. 87, quedan sólo \$10,000,000. El inventario de \$25,000,000 en propiedades adquiridas por efectos de dicha ley ha subido a \$33,000,000 en lo que va de año. En vista de que las hipotecas subsidiadas tienen una vida promedio de veintitrés (23) años en el caso de la Ley Núm. 10, y veintiséis (26) años en el caso de las de la Ley Núm. 58 y la Ley Núm. 141, la proyección de las condiciones descritas indica una situación crítica desde el punto de vista económico que debe atenderse de inmediato para poder continuar desarrollando la política de alto interés público que lleva a cabo el Gobierno de Puerto Rico en el área de la vivienda.

Los mecanismos que aquí se crean tienen como propósito satisfacer los subsidios prepagándolos, comprándolos o satisfaciéndolos de otro modo. El Gobierno ha demostrado que mediante la utilización de esos mecanismos podrá cumplir los objetivos del programa de subsidios sin tener que aumentar su inversión con cargo al erario

público y sin afectar sustancialmente a las instituciones financieras que otorgaron los préstamos hipotecarios que serán objeto de pre-pago, compra u otra satisfacción. Al mismo tiempo, el Gobierno logrará estabilizar la cantidad que los beneficiarios del programa de subsidios pagan por sus hipotecas para el plazo restante de éstas a fin de que puedan cumplir sus obligaciones. Por otro lado, pueden darse situaciones de ciudadanos cuyas viviendas han sido adquiridas por el Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda por entrega voluntaria del deudor o porque fue reclamada al programa de seguro hipotecario, así como situaciones en las que el deudor hipotecario ha enfrentado problemas que le han impedido mantener al día los pagos mensuales de su hipoteca o porque ha sufrido una reducción comprobada en sus ingresos que le inhabilita para realizar tales pagos conforme a las normas que para esos propósitos adopte el Banco. Frente a situaciones de esta naturaleza y en el ejercicio de sus poderes y facultades, el Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda podrá adoptar e implantar los remedios que estime necesarios y convenientes para hacer cumplir el valor social de esta ley. La medida habilita además económicamente al Banco de la Vivienda para continuar ejerciendo sus propósitos corporativos, lo cual repercutirá en última instancia en el continuado mejoramiento de las condiciones de vivienda en Puerto Rico.

Decrétase por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico:

Sección 1.—Se adiciona el Artículo 12A a la Ley Núm. 146 de 30 de junio de 1961, según enmendada,⁴⁹ que leerá como sigue:

“Artículo 12A.—

(a) La Agencia queda por la presente autorizada para emitir bonos de tiempo en tiempo de acuerdo con lo provisto en el Artículo 12 de esta ley⁵⁰ con el fin de proveer los fondos suficientes para llevar a cabo el propósito corporativo adicional aquí dispuesto de prepagar, comprar o de otro modo satisfacer, parcial o totalmente, las obligaciones de proveer subsidio del Departamento de la Vivienda o de la Agencia de conformidad con la Ley Núm. 10 de 5 de julio de 1973, según enmendada,⁵¹ la Ley Núm. 141 de 14 de junio de 1980⁵² y la Ley Núm. 58 de 1 de junio de 1979, según enmendada,⁵³ con

⁴⁹ 7 L.P.R.A. sec. 912a.

⁵⁰ 7 L.P.R.A. sec. 912.

⁵¹ 17 L.P.R.A. secs. 651 a 660c.

⁵² 17 L.P.R.A. secs. 661 a 661f.

⁵³ 17 L.P.R.A. secs. 851 a 856.

respecto a las hipotecas autorizadas de conformidad con dichas leyes. La Agencia podrá prepagar, comprar o de otro modo satisfacer sus obligaciones de proveer subsidio en relación con la totalidad o parte de dichas hipotecas prepagando total o parcialmente todas o algunas de éstas o, a opción de la Agencia, satisfacer tales obligaciones mediante acuerdo con los acreedores hipotecarios de dichas hipotecas. La Agencia queda por la presente autorizada a asignar y comprometer para el pago de dichos bonos todos o parte de los fondos consignados anualmente en la Resolución Conjunta de Presupuesto General para el pago de dicho subsidio o consignados en el presupuesto del Departamento de la Vivienda que hubieren sido previamente utilizados para satisfacer las obligaciones de proveer subsidio que hayan sido prepagadas, compradas, o de otro modo satisfechas. Las obligaciones de proveer subsidio que hayan sido prepagadas, compradas o de otro modo satisfechas de conformidad con la autoridad que aquí se otorga serán, inmediatamente antes de dicho pre-pago, compra u otra satisfacción, modificadas de la siguiente manera: (i) sujeto a lo que dispone la última oración de este inciso (a) y no obstante las disposiciones del Artículo 5 de la Ley Núm. 10 de 5 de julio de 1973, según enmendada,⁵⁴ el subsidio aplicable a cada hipoteca será fijado y establecido por el plazo restante de la hipoteca en la cantidad en vigor al momento del pre-pago, compra u otra satisfacción y (ii) en el caso de subsidios autorizados al amparo de la Ley Núm. 10 de 5 de julio de 1973, según enmendada,⁵⁵ el término de dicho subsidio será extendido de tal forma que subsista por el plazo completo de la hipoteca objeto de dicho subsidio. En el caso de cualquier hipoteca objeto de un subsidio que habrá de ser prepagado, comprado o de otro modo satisfecho de conformidad con la autorización que aquí se confiere, la Agencia estará también autorizada bajo mandato o con el consentimiento del Secretario de la Vivienda, antes de dicho pre-pago, compra u otra satisfacción, a aumentar el monto del subsidio y a efectuar el ajuste correspondiente al plazo pagadero por el deudor hipotecario de conformidad con la hipoteca en cuestión.

(b) En el caso de que alguna obligación de proveer subsidios sea prepagada, comprada o de otro modo satisfecha mediante el pre-pago parcial de la hipoteca objeto de subsidio y el deudor hipotecario vendiere, permutare o de otro modo transfiriere la vi-

⁵⁴ 17 L.P.R.A. sec. 655.

⁵⁵ 17 L.P.R.A. secs. 651 a 660c.

vienda sujeta a dicha hipoteca dentro de los cinco (5) años a partir del prepago parcial de dicha hipoteca, excepto por transferencias por herencia o legado, dicho deudor hipotecario vendrá obligado a reembolsar a la Agencia parte de dicho prepago de acuerdo con la siguiente tabla.

Si la venta, permuta o traspaso ocurre durante el:	Parte del prepago a ser reembolsado:
Primer año	90%
Segundo año	70%
Tercer año	50%
Cuarto año	30%
Quinto año	10%

(c) El Secretario de la Vivienda adoptará las reglas y reglamentos que sean necesarios para llevar a cabo los propósitos de este artículo, los cuales entrarán en vigor una vez sean aprobados por el Gobernador y promulgados.”

Sección 2.—Se adiciona el Artículo 7A a la Ley Núm. 10 de 5 de julio de 1973, según enmendada,⁵⁶ que leerá como sigue:

“Artículo 7A.—

(a) No obstante cualesquiera disposiciones que en contrario puedan tener las hipotecas, todo prepago parcial de un préstamo hipotecario que sea objeto de subsidio de acuerdo con el programa de subsidio establecido en esta ley, después de la vigencia de esta disposición, servirá para reducir el monto de cada plazo en lugar de reducir el número de los plazos pagaderos. Esta disposición aplicará también a los prepagos parciales efectuados dentro del año siguiente a la fecha de vigencia de esta disposición en relación con préstamos hipotecarios objeto de subsidio al entrar en vigor esta disposición.

(b) No obstante las disposiciones del Artículo 1113 del Código Civil de Puerto Rico,⁵⁷ en el caso de que el Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico prepague totalmente alguna hipoteca objeto de subsidio sin el conocimiento o el consentimiento del deudor hipotecario, el Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico se subrogará en los derechos del acreedor hipotecario.”

Sección 3.—Se enmienda el Artículo 8 de la Ley Núm. 10 de 5 de julio de 1973, según enmendada,⁵⁸ para que lea como sigue:

⁵⁶ 17 L.P.R.A. sec. 657a.

⁵⁷ 31 L.P.R.A. sec. 3163.

⁵⁸ 17 L.P.R.A. sec. 658.

“Artículo 8.—

Se autoriza al Secretario de la Vivienda a incurrir en obligaciones hasta la cantidad de nueve millones doscientos veinte mil (9,220,000) dólares para el pago de subsidio de intereses durante el primer año de vigencia del programa autorizado por esta ley. El Negociado de Presupuesto consignará anualmente en la Resolución Conjunta de Presupuesto General las cantidades necesarias para honrar las obligaciones en que incurra el Departamento de la Vivienda en la operación de este programa incluyendo cualquier obligación en que incurra el Departamento de la Vivienda o el Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico con el propósito de prepagar, comprar o de otro modo satisfacer, total o parcialmente, las obligaciones que contraiga en la operación de este programa.”

Sección 4.—Se adiciona el Artículo 4A a la Ley Núm. 58 de 1 de junio de 1979, según enmendada,⁵⁹ que leerá como sigue:

“Artículo 4A.—

(a) No obstante cualesquiera disposiciones que en contrario puedan tener las hipotecas, todo prepago parcial de un préstamo hipotecario que sea objeto de subsidio de acuerdo con el programa de subsidio establecido en esta ley, después de la vigencia de esta disposición, servirá para reducir el monto de cada plazo en lugar de reducir el número de los plazos pagaderos. Esta disposición aplicará también a los prepagos parciales efectuados dentro del año siguiente a la fecha de vigencia de esta disposición en relación con préstamos hipotecarios objeto de subsidio al entrar en vigor esta disposición.

(b) No obstante las disposiciones del Artículo 1113 del Código Civil de Puerto Rico,⁶⁰ en el caso de que el Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico prepague totalmente alguna hipoteca objeto de subsidio sin el conocimiento o el consentimiento del deudor hipotecario, el Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico se subrogará en los derechos del acreedor hipotecario.”

Sección 5.—Se enmienda el Artículo 5 de la Ley Núm. 58 de 1 de junio de 1979, según enmendada,⁶¹ para que lea como sigue:

⁵⁹ 17 L.P.R.A. sec. 855a.

⁶⁰ 31 L.P.R.A. sec. 3163.

⁶¹ 7 L.P.R.A. sec. 856.

“Artículo 5.—

Se autoriza al Departamento de la Vivienda, a través del Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico a incurrir en obligaciones hasta la cantidad de dos millones trescientos mil (2,300,000) dólares para el pago de subsidio de intereses para el año fiscal 1978-79 y 1979-80.

Se asigna al Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico para el año fiscal 1979-80, la cantidad de dos millones seiscientos mil (2,600,000) dólares para el Fondo de Reserva de Hipotecas Aseguradas, creado en virtud de la Ley Núm. 87 de 25 de junio de 1965, según enmendada,⁶² para proveer el seguro de garantía de hipotecas a las hipotecas que se originen conforme a esta ley.

Los fondos necesarios para años subsiguientes con el propósito de honrar las obligaciones en que incurra el Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda en la administración de esta ley, incluyendo las obligaciones en que pueda incurrir con el propósito de prepagar, comprar o de otro modo satisfacer, total o parcialmente, las obligaciones contraídas en la administración de esta ley, se consignarán en el presupuesto del Departamento de la Vivienda.”

Sección 6.—Se adiciona el Artículo 5A a la Ley Núm. 141 de 24 [14] de junio de 1980, según enmendada,⁶³ que leerá como sigue:

“Artículo 5A.—

(a) No obstante cualesquiera disposiciones que en contrario puedan tener las hipotecas, todo prepago parcial de un préstamo hipotecario que sea objeto de subsidio de acuerdo con el programa de subsidio establecido en esta ley, después de la vigencia de esta disposición, servirá para reducir el monto de cada plazo en lugar de reducir el número de los plazos pagaderos. Esta disposición aplicará también a los prepagos parciales efectuados dentro del año siguiente a la fecha de vigencia de esta disposición en relación con préstamos hipotecarios objeto de subsidio al entrar en vigor esta disposición.

(b) No obstante las disposiciones del Artículo 1113 del Código Civil de Puerto Rico,⁶⁴ en el caso de que el Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico prepague totalmente alguna hipoteca objeto de subsidio sin el conocimiento o el con-

⁶² 7 L.P.R.A. secs. 261 a 271a.

⁶³ 17 L.P.R.A. sec. 661d-1.

⁶⁴ 31 L.P.R.A. sec. 3163.

sentimiento del deudor hipotecario, el Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico se subrogará en los derechos del acreedor hipotecario.”

Sección 7.—Se enmienda el Artículo 7 de la Ley Núm. 141 de 14 de junio de 1980,⁶⁵ para que lea como sigue:

“Artículo 7.—

Se podrá conceder subsidio bajo esta ley a unidades de viviendas que hayan sido adquiridas por el Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda por entrega voluntaria o reclamadas al programa de seguro hipotecario bajo la Ley Núm. 87 de 25 de junio de 1965, según enmendada,⁶⁶ originadas por esta ley.

Se autoriza al Departamento de la Vivienda a través del Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico a incurrir en obligaciones hasta la cantidad de trescientos mil (300,000) dólares, para el pago del subsidio de intereses para el año fiscal 1980-81.

Los fondos necesarios para años subsiguientes con el propósito de honrar las obligaciones en que incurra el Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda en la administración de esta ley, incluyendo cualquier obligación en que incurra con el propósito de prepagar, comprar o de otro modo satisfacer total o parcialmente obligaciones contraídas de conformidad con esta ley, se consignarán en el presupuesto del Departamento de la Vivienda.”

Sección 8.—Esta ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

Aprobada en 11 de julio de 1986.

Viviendas—Subsidio Estatal; Enmienda

(P. del S. 942)

(Conferencia)

[NÚM. 116]

[Aprobada en 11 de julio de 1986]

LEY

Para enmendar el Artículo 11 de la Ley Núm. 10 de 5 de julio de

⁶⁵ 17 L.P.R.A. sec. 661f.

⁶⁶ 17 L.P.R.A. secs. 261 a 271a.