

**(P. del S. 991)
(Conferencia)**

10^{ta} ASAMBLEA LEGISLATIVA 5^{ta} SESION ORDINARIA
Ley Núm. 171 - 2011
(Aprobada en 10 de agosto de 2011)

LEY

Para enmendar el inciso (h) del Artículo 2, y los Artículos 3, 8 y 12 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", a los fines de actualizar la aplicación de sus programas y beneficios conforme a las características geográficas de los municipios y a la nueva realidad socioeconómica y demográfica de Puerto Rico; y para otros propósitos relacionados.

EXPOSICION DE MOTIVOS

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", tiene como propósito fomentar y lograr una colaboración efectiva entre el sector público y privado para ayudar a solucionar, en cierta manera, el problema de escasez de vivienda que confrontan las familias de ingresos bajos y moderados.

Esta Asamblea Legislativa ha llevado a cabo iniciativas para fomentar y colaborar con el desarrollo económico fuera de la jurisdicción del área metropolitana. Hemos concentrado nuestros esfuerzos en promover la mayor expansión posible de la base económica en forma diversificada, para así lograr un desarrollo geográficamente balanceado, todo en beneficio y para el bienestar de nuestra Isla.

Como manera de ejemplo, tomemos el caso de la Región Sur, hemos impulsado una enmienda con el fin de incluir al Aeropuerto Mercedita del Municipio Autónomo de Ponce en el Programa de Incentivos Aéreos de Vuelos Fletados; se presentó una medida para transferir la jurisdicción del Aeropuerto Internacional Merceditas de Ponce, de la Autoridad de Puertos del Gobierno de Puerto Rico al Municipio Autónomo de Ponce. Por otro lado, tenemos a la Región Central, para la cual se presentó una medida con el propósito de enmendar la "Ley del Banco Desarrollo Económico para Puerto Rico", a fin de restablecer los centros de financiamiento de crédito agrícola con oficinas en las regiones agrícolas, líneas de crédito y subsidios de intereses. Estos son sólo algunos ejemplos.

Durante los pasados años la industria de la vivienda sufrió una crisis que casi la extingue. La Ley Núm. 47, supra, es base fundamental que demuestra el vínculo que nos obliga a actuar con el objetivo de levantar esta industria. Reconocemos que la misma tiene que atemperarse y acondicionarse conforme a la experiencia reciente. De esta manera garantizamos que en el futuro los riesgos de que las familias puertorriqueñas pierdan el valor de sus hogares, esté sumamente protegido.

Es nuestro deber indelegable velar por que se cumpla la política pública de nuestro Gobierno y proveer estrategias de desarrollo viable y accesible a todos los puertorriqueños. Por tanto, esta Asamblea Legislativa entiende loable enmendar el inciso (h) del Artículo 2, y los Artículos 3, 8 y 12 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", a los fines de actualizar la aplicación de sus programas y beneficios conforme a las características geográficas de los municipios y a la nueva realidad socioeconómica y demográfica de Puerto Rico; y para otros propósitos relacionados.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1. - Se enmienda el inciso (h) del Artículo 2 y los Artículos 3, 8, y 12 de la Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, según enmendada, a fin de que lea como sigue:

"Artículo 2.- Definiciones

(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:

...

Mecanismo de Ajuste Administrativo:

El Departamento de la Vivienda podrá conceder dispensas ordinarias 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". Si la vivienda se desarrollara a modo de reconstrucción en una edificación para lo cual se requiere demolición, remoción y acondicionamiento sustancial, el Secretario podrá conceder un ajuste o dispensa extraordinaria de hasta un diez por ciento (10%) del MPCCF adicional, para establecer un precio de venta máximo tanto para proyectos de vivienda de interés social, como de clase media. Esta dispensa extraordinaria es aplicable en exceso de la dispensa ordinaria. El Secretario adoptará un procedimiento uniforme para solicitar, considerar y adjudicar estas dispensas de forma razonable, proporcional al margen de costos excepcionales y fiel al rigor y cumplimiento de la política pública expuesta en esta Ley.

Actualización, Determinación y Publicación de Precios:

Asimismo, se actualizará y determinará cada tres (3) años 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 monto máximo de la hipoteca asegurable por la "Federal Housing Administration (FHA)" y normas y parámetros generalmente aceptados en la industria de la construcción. No obstante, el precio de venta máximo de la unidad básica no podrá incrementarse en una proporción mayor que el cambio neto acumulado en el ingreso personal promedio, según certificado por la Junta de Planificación en sus Informes Económicos al Gobernador. El Departamento de la Vivienda publicará la actualización de topes de precios de vivienda de interés social correspondiente a cada categoría y municipio, en dos periódicos de circulación general, dentro de los primeros tres meses de cada año natural.

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. Esta clasificación pertinente a la densidad poblacional será revisada por la Junta de Planificación o el Departamento de la Vivienda durante los siguientes ciento ochenta (180) días a partir de la publicación oficial del censo decenal.

...

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 aquéllos 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. En caso de que no existiese una calificación de conformidad con lo expuesto en este inciso para un predio específico, el Departamento de la Vivienda determinará una calificación exclusivamente para la determinación de tope de precio que se aplicará.

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

...

Revisión de Fórmula:

Esta fórmula será revisada por la Junta de Planificación 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.

...

(hh) ...”

Art. 3. Programa; creación y propósitos.

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 y para la venta a familias de clase media.

Es política pública del Gobierno 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, esta 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 y las familias de clase media. 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 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 terrenos que sean propiedad del Estado que no tengan usos públicos, siempre y cuando los dediquen al desarrollo de proyectos de unidades de vivienda de interés social y viviendas de clase media para venderlas o alquilarlas a dichas familias dentro y al amparo de las condiciones que esta Ley establece. Esto no limitará la consecuente incentivación tributaria que se disponga por Ley. Bajo ningún concepto se permitirá el establecimiento de cargas que resulten excesivas y redunden en una prohibición jurisdiccional tácita respecto a este tipo de desarrollo. Se promoverá, mediante regulación del Departamento de la Vivienda, que las agencias, las corporaciones públicas y los municipios adecuen aquellas imposiciones, cuya cifra máxima no esté fijada por ley, a este tipo de desarrollo de forma justa para propender a la viabilidad de su construcción y a que eventualmente puedan ser adquiridos a precios bajos por los ciudadanos que necesitan una vivienda económica.

Los beneficios e incentivos económicos o tributarios que sean legislados con el propósito de promover la industria y el mercado de vivienda de interés social y clase media aplicarán también a la construcción de casas prediseñadas, requiriéndose para su cualificación o participación el correspondiente permiso de construcción. En tales casos, el requerimiento de los permisos de uso quedará a discreción de la reglamentación que establezca la entidad gubernamental acreditadora de los correspondientes beneficios.

Cuando un proyecto de vivienda, independientemente de su costo, tenga limitación seria en cuanto a su mercadeo, esté en riesgo de ser objeto de ejecución o reposición, podrá dedicarse al arrendamiento residencial parcial, total, temporera y/o permanentemente si fuere conveniente. Además, si estuviese ubicado en zona turística, podrá mediante

autorización de la Junta de Planificación, convertir su uso a turístico y cualificar para incentivos propios de dicha industria.

Se fomentará el desarrollo sostenible mediante la densificación urbana, la utilización de materia prima duradera y de buena calidad, la implementación de innovadoras tecnologías y estrategias, y el empleo de mano de obra puertorriqueña. Se alentará el desarrollo seguro para prevenir daños catastróficos por desastres naturales probables. Nada de lo anterior menoscabará el interés público y la política pública de conservación de nuestras tierras reservadas para la agricultura y de la flora y fauna patrimonial.

...

Art. 8. Transacciones de bienes inmuebles públicos para vivienda de interés social y para vivienda de clase media.

Se faculta a las agencias del Gobierno de Puerto Rico, incluyendo a las corporaciones públicas, 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) Los terrenos objetos de toda venta estuvieren incluidos en el inventario de propiedades del Gobierno de Puerto Rico y sus corporaciones públicas.

(b) ...

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

(d) ...

(e) El precio de venta será el valor en el mercado que mediante tasación al efecto realice el Secretario de Hacienda o la agencia o corporación pública que es titular. 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 precio de venta 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 casos de entidades públicas titulares de viviendas repositadas se permitirán transacciones razonables que viabilicen y promuevan el uso residencial.

Aplicabilidad

Aquellas unidades que, a la fecha de vigencia de esta Ley, sean objeto de un contrato de opción de compra o de compraventa a un precio particular, serán consideradas viviendas de interés social, solamente si su precio de venta no excede el precio pactado en dicho contrato de opción o de compraventa. El dueño de una unidad, cuyo precio de venta excede el precio en opción o compraventa, previo a la fecha de vigencia de esta Ley, no podrá reclamar los beneficios contributivos establecidos al amparo de la misma y tendrá la obligación de informar al administrador del programa el cambio en precio y las razones correspondientes.

Aquellas entidades gubernamentales, agencias, corporaciones públicas y municipios que poseyeren propiedades o lotes residenciales podrán establecer mecanismos ágiles y efectivos para disponer de éstos con el propósito de proveer vivienda a personas o familias con extrema necesidad, según sea reglamentado por el Departamento de la Vivienda.

...

Art. 12.- Regulación de Cargas y Moratoria de Exacciones de Impacto

(a) Los dueños, desarrolladores y/o constructores de proyectos para la edificación y rehabilitación de viviendas de interés social, según se definen por esta Ley, no estarán sujetos al pago de exacciones por impacto (impact fees) que pudieran ser impuestas por la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, Autoridad de Energía Eléctrica, Autoridad de Carreteras y Transportación, municipios y/o cualquier otra corporación pública o entidad estatal autorizada por ley o reglamento del Departamento de la Vivienda a imponer tales exacciones, por concepto de aquellos proyectos o fases de proyectos que inicien construcción o sean aprobados durante los próximos tres (3) años a partir de la aprobación de esta Ley. Disponiéndose que, luego del término de tres (3) años y habiéndose vendido más de cincuenta por ciento (50%) de las unidades del proyecto construidas durante la moratoria, la entidad correspondiente podrá requerir el pago de las exacciones por impacto que estuvo sujeto a la moratoria dispuesta en este Artículo sin intereses o penalidad alguna. El Departamento de la Vivienda reglamentará cualquier imposición pública, cuyo valor máximo no se especifique por ley, que afecte los proyectos de vivienda de interés social, con el objetivo de asegurar la viabilidad de su desarrollo y adquisividad.

(b) Nada impedirá que un desarrollador o constructor de proyectos para la edificación de viviendas de interés social, durante los próximos tres (3) años a partir de la aprobación de esta Ley, negocie con cualquier corporación pública estatal el pago voluntario de una exacción de impacto por uno o más proyectos o fases de proyectos durante la duración de la moratoria dispuesta por este Artículo. En estos casos procederá la aplicación de descuentos especiales, según se regule, por pagos anticipados.

(c) ...

(f) Bajo ninguna circunstancia se requerirá el pago adelantado de impuestos, tarifas o cargas como requisito para la otorgación de endosos. Los proyectos co-desarrollados por el Departamento de la Vivienda y/o financiados por la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, cuyo precio de venta sea hasta un ochenta por ciento (80%) del tope correspondiente de interés social, estarán exentos.”

Artículo 2.- Vigencia

Esta Ley entrará en vigor a partir del 1^o de julio de 2011.

DEPARTAMENTO DE ESTADO
Certificaciones, Reglamentos, Registro
de Notarios y Venta de Leyes

Certifico que es copia fiel y exacta del original.
16 de agosto de 2011



Firma:

Eduardo Arosemena Muñoz
Secretario Auxiliar de Servicios