

(P. del S. 1530)
(Conferencia)

15^{ta} ASAMBLEA 4^{ta} SESION
LEGISLATIVA Extraordinaria

Ley Núm. 198

(Aprobada en 14 de dic de 2007)

LEY

Para enmendar 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”, para enmendar los incisos (d), (e) y (h) del Artículo 2, para enmendar el inciso (a) del Artículo 4, para enmendar el inciso (e) del Artículo 5 y el último párrafo del Artículo 8, con el propósito de aumentar el precio de venta máximo de las unidades de vivienda de interés social a noventa mil (90,000) dólares en viviendas unifamiliares, ciento cinco mil (105,000) dólares en viviendas multifamiliares, y a ciento diez mil (110,000) dólares en viviendas unifamiliares o multifamiliares en los centros urbanos, excepto cuando estén localizadas en los centros urbanos de los municipios de San Juan, Guaynabo, Bayamón, Vieques o Culebra, en el que el precio total de venta no excederá los ciento veinticinco mil (125,000) dólares, ampliar el término de vigencia del programa creado por virtud de las disposiciones de dicha Ley hasta el primero (1ro.) de julio de 2010; y para otros fines.

EXPOSICION DE MOTIVOS

Los incentivos federales y estatales para la construcción de vivienda de interés social 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, según enmendada. Los beneficios provistos en la Ley citada, 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 de la misma. En esencia, el Programa está fundamentado en la premisa correcta de que al asistir a los compradores elegibles de vivienda de interés social, se reduce el riesgo de mercado del desarrollador del proyecto, permitiendo ampliar el universo de personas que cualifican para adquirir una vivienda.

Por su parte, 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”, complementa el Programa establecido mediante la Ley 24, *supra*. Dicha Ley, se adoptó con el propósito de fomentar y lograr una estrecha colaboración entre el sector gubernamental y el sector privado que solucionará, en alguna medida, el 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 creó en la Ley 47, antes citada, el sector privado invierte el capital y asume los riesgos de la inversión, mientras el Gobierno les concede, como estímulo a su inversión y riesgos, unos incentivos traducidos en exenciones sobre determinadas contribuciones. Además, le brinda la oportunidad para adquirir terrenos que sean propiedad del Estado, que no tengan usos públicos, siempre que 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, conforme a los parámetros establecidos por ley. No obstante, 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. Los costos de adquirir terrenos y de construcción en Puerto Rico son altísimos y constituyen un disuasivo para el desarrollo de nuevas viviendas de interés social, especialmente en los municipios de San Juan, Guaynabo, Bayamón, Vieques y Culebra. El precio máximo de \$80,000 por unidad de vivienda, establecido en la Ley Núm. 47, según enmendada, no hace viable la construcción de vivienda. Por tanto, es necesario aumentar el precio máximo de venta de dichas viviendas a \$90,000 en viviendas unifamiliares y \$105,000 en viviendas multifamiliares. De la misma manera, cónsono con la política pública sobre el desarrollo y repoblación de los centros urbanos, es pertinente aumentar el precio máximo de venta de las viviendas unifamiliares o multifamiliares, localizadas en éstos, a \$110,000, excepto cuando estén localizadas en los centros urbanos de los municipios de San Juan, Guaynabo, Bayamón, Vieques o Culebra, en el que el precio total de venta no excederá los ciento veinticinco mil (125,000) dólares.

Se ajusta la definición de lo que es una familia de ingresos bajos o moderados para que incluya personas cuyo ingreso no exceda el 40% del máximo asegurable por el Federal Housing Administration (FHA). Esta nueva definición amplía la base de beneficiarios y le da certeza al concepto de lo que constituye estas familias de ingresos bajos o moderados que necesitan ayuda en adquirir viviendas. A su vez, se enmienda la definición de familia o persona de clase media para aumentar el porcentaje máximo asegurable bajo FHA, de treinta y cinco por ciento (35%) a sesenta por ciento (60%) para permitir que un sector más amplio se beneficie de los distintos programas de vivienda en Puerto Rico.

Por último, 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 primero (1ro.) de julio de 2007. La extensión del término hasta el 2010 es indispensable para que el incentivo contributivo sirva de estímulo a los desarrolladores y continúen éstos la construcción de viviendas de interés social.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1.- Se enmiendan los incisos (d), (e) y (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) ...

(d) Familia o persona de clase media, significa toda familia o persona que no posea una vivienda propia y cuyo ingreso anual exceda el establecido para familias de ingresos bajos y moderados por los programas de vivienda de interés social del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o del Gobierno de los Estados Unidos de América, hasta el sesenta por ciento (60%) de la cantidad máxima asegurable por el Federal Housing Administration (FHA) para el área.

(e) Familia de ingresos bajos o moderados, significa toda persona que no posea una vivienda propia y cuyo ingreso anual no exceda el establecido para familias de ingresos bajos o moderados por los programas de vivienda de interés social del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o del Gobierno de los Estados Unidos de América, hasta el cuarenta por ciento (40%) de la cantidad máxima asegurable por FHA para el área.

(f) Proyecto Multifamiliar ...

(g) Vivienda de Clase Media ...

(h) "Vivienda de Interés Social" significa, en caso de venta, aquellas unidades cuyo Precio de Venta Máximo no exceda de noventa mil (90,000) dólares en viviendas unifamiliares y ciento cinco mil (105,000) dólares en viviendas multifamiliares. A estos fines, se establecerán por reglamento las especificaciones y precios de la unidad básica para vivienda de interés social. Asimismo, 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 ciento diez mil (110,000) dólares, excepto cuando estén localizadas en los centros urbanos de los municipios de San Juan, Guaynabo, Bayamón, Vieques o Culebra, en el que el precio total de venta no excederá los ciento veinticinco mil (125,000) 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 el precio de venta 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 el Departamento de la Vivienda. 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.

(l)..."

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, antes del primero (1ro.) de julio de 2010.

(b) ...”.

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 que:

(a) ...

(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 primero (1ro.) de julio de 2010.

..."

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) ...

(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 primero (1ro.) de julio de 2010.”

Artículo 5.-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.

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

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

CERTIFICO: Que es copia fiel y exacta del original.

A la fecha de: 17 de diciembre de 2007


Francisco José Martín Caso
Secretario Auxiliar de Servicios