

(P. del S. 2065)

LEY

Para enmendar los Artículos 3 y 4 de la Ley Núm. 124 de 10 de diciembre de 1993, según enmendada, a los fines de autorizar al Departamento de la Vivienda y la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico a entrar en convenios con los municipios de Puerto Rico en cumplimiento con los propósitos del Programa de Subsidios para Vivienda de Interés Social e imponer como restricción que en casos en conjunto, el proyecto deberá ser aprobado tanto por el Departamento de la Vivienda como por los municipios; enmendar los Artículos 3, 7, 11, 12, 13 y 15, a los fines de sustituir el Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico por la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico.

EXPOSICION DE MOTIVOS

En la Exposición de Motivos de la Ley Núm. 124 de 10 de diciembre de 1993, se expuso lo siguiente:

“A pesar de los múltiples esfuerzos realizados por el Gobierno de Puerto Rico mediante la utilización de los recursos provistos por programas subvencionados con fondos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y por programas federales, la necesidad de vivienda de las personas o familias de recursos bajos y moderados, es una de las necesidades imperiosas que debemos atender. La capacidad de pago de las personas pertenecientes a los referidos sectores económicos no les permite adquirir una vivienda en el mercado convencional a las tasas prevalecientes, aun cuando éstas se han reducido sustancialmente. El inventario de viviendas a precios accesibles resulta mínimo si tomamos en consideración el número de familias necesitadas. Al establecer un programa de vivienda de interés social, uno de los elementos que merece consideración especial es el pago mensual por concepto del préstamo hipotecario que a tenor con sus ingresos puede ser afrontado por estas personas o familias. Definitivamente, se requiere de una subvención que permita reducir los pagos mensuales a límites que sean sufragables por éstos y asistencia económica adicional para reducir la aportación que deben hacer para el pronto pago.

La industria de la construcción, con su efecto multiplicador en la economía, requiere un impulso continuo del sector público y privado. La construcción de viviendas para las personas o familias de recursos bajos y moderados, manteniendo los precios dentro de límites razonables, así como la rehabilitación sustancial representa un impulso vigoroso a la referida industria. El establecimiento de un programa de esta naturaleza representa múltiples beneficios para diversos sectores sociales y económicos.”

El tema de la vivienda está estrechamente relacionado con la justicia social en Puerto Rico. A pesar de los esfuerzos desde hace muchos años para que cada familia tenga su hogar propio, las personas de menos recursos tienen escasa capacidad para cualificar para una vivienda incluso en programas de vivienda de interés social. La vivienda no es una mera estructura física, es el hogar en el que nuestras familias se nutren y desarrollan. Por tanto, esta Asamblea Legislativa

ha fomentado un programa de vivienda centrado en la familia, hogar, orgullo, integridad personal y comunitaria con énfasis en la autogestión.

Los municipios de Puerto Rico tienen una función importante y pueden insertarse en el fomento de proyectos de nueva vivienda de interés social. Existen muchas formas en las que los municipios pueden colaborar de cerca con el Departamento de la Vivienda para el desarrollo de viviendas de interés social, entre las cuales podemos mencionar la asignación de fondos, cesión de tierras propiedad del municipio y facilitar financiamiento. Por tanto, se hace imperativo autorizar al Departamento de la Vivienda a entrar en convenios con los municipios bajo el Programa de Subsidios para Vivienda de Interés Social.

Con el fin de mantener el crecimiento de nuestro país y atender con responsabilidad la necesidad de vivienda de muchos puertorriqueños, se hace necesario revisar y modificar la legislación vigente a los fines de autorizar al Departamento de la Vivienda y la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico a entrar en convenios con los municipios de Puerto Rico en cumplimiento con los propósitos del Programa de Subsidios para Vivienda de Interés Social e imponer como restricción que en casos en conjunto, el proyecto deberá ser aprobado tanto por el Departamento de la Vivienda como por el Alcalde y la Legislatura Municipal de cada municipio que sea parte del convenio.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1.- Enmendar el Artículo 3 de la Ley Núm. 124 de 10 de diciembre de 1993, según enmendada, para que lea como sigue:

“Se autoriza al Secretario de la Vivienda a crear un programa para subvencionar el pago mensual de la hipoteca y una parte del pronto pago a las personas o familias de ingresos bajos o moderados por conducto de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico para ayudar a que las personas o familias de ingresos bajos o moderados puedan adquirir una vivienda de nueva construcción o existente, localizada en proyectos aprobados por el Departamento de la Vivienda o sus organismos adscritos o en conjunto con cualquier municipio de Puerto Rico.”

Artículo 2.- Enmendar el Artículo 4 de la Ley Núm. 124 de 10 de diciembre de 1993, según enmendada, para que lea como sigue:

“No se ofrecerá la subvención autorizada por este capítulo a ninguna vivienda a menos que el proyecto en que está localizada o la unidad hayan sido construidas dentro de los parámetros que el Departamento de la Vivienda establezca y el precio de venta no podrá exceder el límite establecido por el Secretario de la Vivienda de tiempo en tiempo. Los proyectos de vivienda existentes deberán ser aprobados por el Departamento de la Vivienda y le aplicará la limitación en el precio de venta previamente señalado. En el caso de proyectos en conjunto con los municipios, éstos deberán ser aprobados tanto por el Departamento de la Vivienda como por el Alcalde y la Legislatura Municipal de cada municipio que sea parte del convenio.”

Artículo 3.- Enmendar el Artículo 7 de la Ley Núm. 124 de 10 de diciembre de 1993, según enmendada, para que lea como sigue:

“Para determinar la tasa de interés que pagará el beneficiario, la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico o un acreedor hipotecario participante en el Programa obtendrán evidencia del ingreso y de la composición familiar del solicitante.”

Artículo 4.- Enmendar el Artículo 11 de la Ley Núm. 124 de 10 de diciembre de 1993, según enmendada, para que lea como sigue:

"Se consignarán en escritura pública como condiciones restrictivas y constituirán un gravamen real sobre la propiedad las siguientes condiciones:

- (a) El beneficiario tendrá la obligación de reembolsar a la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico la totalidad o una parte del subsidio recibido al amparo de este capítulo, en caso que decida vender, permutar, donar o de otro modo transferir la propiedad dentro de un período de seis (6) años contados desde la fecha en que se le adjudique la subvención, de acuerdo a la siguiente tabla:

<i>Si el traspaso ocurre durante el:</i>	<i>Cantidad de subsidio que reembolsará:</i>
Primer y Segundo Año	100%
Tercer Año	80%
Cuarto Año	69%
Quinto Año	40%
Sexto Año	20%

Si el beneficiario del Programa fallece, sus herederos legítimos no vendrán obligados al reembolso dispuesto si la propiedad hubiera sido legítimamente transferida a su favor por sucesión testada o intestada. Si los herederos advinieron titulares de la propiedad dentro del período de seis (6) años antes mencionado y dentro del mismo, decidieran vender, permutar, donar o de otro modo transferir la propiedad, vendrán obligados a efectuar el reembolso de conformidad a lo antes expuesto.

Cuando un copropietario beneficiario del Programa decida vender, permutar o de otro modo transferir su participación en el inmueble a otro copropietario, vendrá obligado a reembolsar aquella parte del subsidio atribuible a su participación aplicándole los por cientos indicados en esta sección. En casos de divorcio, el Secretario de la Vivienda dispondrá mediante reglamento los criterios a utilizarse para determinar si procede el reembolso contra el cónyuge que se separa del hogar.

Si el reembolso del subsidio es procedente, el mismo tendrá que efectuarse previo o simultáneo al negocio jurídico que dará lugar al traspaso de la titularidad, siendo esencial e indispensable la comparecencia de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto

Rico en los documentos traslativos del dominio a los efectos de prestar su consentimiento y liberar la propiedad del gravamen una vez efectuado al reembolso.

(b) El beneficiario no podrá arrendar la propiedad ni destinarla a otro uso que no sea el de su residencia habitual y permanente.

(c) La propiedad no podrá hipotecarse sin la previa autorización por escrito de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico y restringido a aquellas instituciones financieras o prestamistas reconocidas por el Banco.

Las condiciones restrictivas aquí consignadas subsistirán mientras esté vigente la hipoteca y sujeto a lo establecido en el inciso (a) de este Artículo.”

Artículo 5.- Enmendar el Artículo 12 de la Ley Núm. 124 de 10 de diciembre de 1993, según enmendada, para que lea como sigue:

“El incumplimiento de las condiciones restrictivas consignadas en el Artículo 11 de esta Ley conllevará la suspensión de las aportaciones de subsidio y el beneficiario deberá reembolsar a la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico la totalidad del subsidio recibido, salvo lo dispuesto con respecto a la devolución del subsidio en los casos de divorcio y en el caso en el que se transfiera la propiedad dentro del término de seis (6) años, en cuyo caso aplicarán los por cientos señalados.”

Artículo 6.- Enmendar el Artículo 13 de la Ley Núm. 124 de 10 de diciembre de 1993, según enmendada, para que se lea como sigue:

“La Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico o el acreedor hipotecario participante en el Programa evaluarán a los compradores subsiguientes a los fines de determinar si cualifican para recibir los beneficios provistos en este capítulo y en el reglamento que se adopte para su implantación. La hipoteca será asumible únicamente cuando el comprador subsiguiente sea elegible para un subsidio igual o menor al del beneficiario original.”

Artículo 7.- Enmendar el Artículo 15 de la Ley Núm. 124 de 10 de diciembre de 1993, según enmendada, para que lea como sigue:

“Las propiedades subsidiadas al amparo de esta Ley estarán exentas del pago de contribuciones sobre la propiedad mientras estén ocupadas por el beneficiario original, sus herederos legítimos o un ocupante posterior aprobado por “La Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico”.

Artículo 8.- Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.

Presidente del Senado

Presidente de la Cámara

DEPARTAMENTO DE ESTADO
Certifico que es una copia fiel y exacta del
original:

19 OCT 2004

San Juan, Puerto Rico.

María D. Day

Firma