

(P. de la C. 1470)  
(Conferencia)

## LEY

Para enmendar los Artículos 2 y 12, añadir un nuevo Artículo 13 y reenumerar el actual Artículo 13 como Artículo 14 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 establecer los topes para viviendas unifamiliares y multifamiliares; y enmendar la Sección 6060.05 de la Ley 60-2019, según enmendada, conocida como “Código de Incentivos de Puerto Rico”, con el propósito de establecer un nuevo límite al precio de compraventa de las propiedades bajo los beneficios del Programa de Impulso a la Vivienda; disponer la obligación de atemperar reglamentos y de solicitar la revisión de los límites de ingresos para el programa de asistencia al comprador; ordenar campañas educativas sobre el programa de asistencia al comprador juntos a los municipios; requerir informes; y para otros fines relacionados.

## EXPOSICIÓN 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” se aprobó con el fin de que familias e individuos de ingresos bajo o moderados pudieran disfrutar de una vivienda propia o de alquiler adecuada y fomentar el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social. Para ello, se eximió del pago de contribuciones los ingresos derivados de la venta o alquiler de viviendas de interés social, se establecieron exenciones del pago de contribuciones sobre la propiedad, y se dispusieron los requisitos para disfrutar dichas de estas exenciones, entre otros incentivos y exenciones.

La citada Ley 47 fue enmendada en múltiples ocasiones para aumentar los topes en los precios de venta de las viviendas para conformarla a la realidad del mercado de vivienda y fomentar el interés del sector privado en construir viviendas de interés social proveyendo un margen razonable de ganancia. Mediante la Ley 66-2010 se implementó una fórmula automática en la que el cálculo para determinar los topes en los precios de las viviendas de interés social se hacía a base del poder adquisitivo del potencial comprador.

Es sabido que durante los pasados dos años los materiales de construcción se han encarecido alrededor de un veinte (20) por ciento y esto afecta el costo total de la construcción, que también se impacta por los permisos y arbitrios que se basan en los costos finales de los proyectos. Son muchas las familias que han sentido los efectos de la

tendencia alcista del costo de vida y la escasez de inventario de viviendas a un precio asequible. A esto se añade la decisión de la Reserva Federal de subir la tasa de interés para atajar la inflación histórica, lo que presume otra dificultad para el anhelo de muchas familias de acceder a una vivienda adecuada.

Esta Ley persigue actualizar las disposiciones de la Ley 47 a la realidad que vive Puerto Rico y viabilizar que más familias puedan acceder a una vivienda asequible, por lo que se elimina la fórmula que se utiliza y se establece un sistema de topes por precio de venta de las unidades de vivienda asequibles o de interés social.

Finalmente, se enmienda la Ley 60-2019, según enmendada, conocida como “Código de Incentivos de Puerto Rico” para establecer un nuevo límite al precio de compraventa de las propiedades bajo los beneficios del Programa de Impulso a la Vivienda, creando originalmente mediante la Ley 216-2011, según enmendada, conocida como “Ley de Transición del Programa Impulso a la Vivienda”. Ello con el fin de incentivar y reactivar la construcción de proyectos de vivienda asequible para familias puertorriqueñas.

*DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:*

Sección 1.-Se enmienda el 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) Vivienda de clase media. – Significa toda aquella unidad de vivienda cuyo precio total de venta exceda del precio máximo para viviendas de interés social, según este varíe de tiempo en tiempo, pero no exceda del ochenta por ciento (80%) del máximo asegurable por la Federal Housing Administration para el área.

(h) Vivienda de interés social. – Significa, en caso de venta, aquellas unidades cuyo precio de venta máximo no exceda las cantidades que se expresan a continuación, según sea el caso:

- (1) Viviendas asequibles o de interés social ubicadas en suelo rústico de municipios de menor densidad poblacional. – Hasta la cantidad de ciento setenta mil dólares (\$170,000).
- (2) Viviendas asequibles o de interés social ubicadas en suelo urbano que no sea centro urbano de municipios de menor densidad poblacional. – Hasta la cantidad de ciento setenta y cinco mil dólares (\$175,000).
- (3) Viviendas asequibles o de interés social ubicadas en centro urbano de municipios de menor densidad poblacional. – Hasta la cantidad de ciento ochenta mil dólares (\$180,000).
- (4) Viviendas asequibles o de interés social ubicadas en suelo urbano de municipios de mayor densidad poblacional. – Hasta la cantidad de ciento noventa mil dólares (\$190,000).

unifamiliares ubicadas en suelo urbano de municipios de mayor densidad poblacional. – Hasta

Mecanismo de ajuste administrativo:

El Departamento de la Vivienda podrá conceder dispensas ordinarias de hasta un veinticinco por ciento (25%) para ajustar el precio de venta máximo de algún proyecto de vivienda asequible o de interés social o de clase media. El Departamento deberá acreditar los fundamentos específicos que, de forma objetiva, justifican la variación. La justificación tiene que incluir como anejo los documentos, hechos y elementos que apoyan la determinación.

Se establecerán por reglamento las especificaciones y precios de la unidad básica para vivienda asequible o de interés social, conforme a lo dispuesto en esta ley. 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 sector privado, el Departamento de la Vivienda o sus organismos operacionales. También, las desarrolladas por el Departamento de la Vivienda o 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) Unidad de vivienda. – Significa toda estructura apta para la convivencia familiar y que reúna los requisitos de construcción de una vivienda

adecuada, para cuya construcción o rehabilitación deberá contar con todos los endosos, aprobaciones y permisos exigidos por las leyes y reglamentos aplicables.”

Sección 2.-Se añade un nuevo Artículo 13 a la Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, según enmendada, para que se lea como sigue:

“Artículo 13.-Los límites en ingresos y los costos máximos de las viviendas asequibles o de interés social, según definidos en esta Ley, podrán ser revisados cada tres (3) años, a petición del Secretario del Departamento de la Vivienda y sujeto a lo dispuesto en esta Ley.”

Sección 3.-Se reenumera el actual Artículo 13 como Artículo 14 de la Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, según enmendada.

Sección 4.- Se enmienda la Sección 6060.05 de la Ley 60-2019, según enmendada, para que se lea como sigue:

Sección 6060.05.- Ley de Transición del Programa Impulso a la Vivienda

(a) ...

(b) ...

(c) Los beneficios dispuestos bajo el Programa de Impulso de la Vivienda, creado originalmente mediante la Ley 2016-2011, según enmendada, conocida como “Ley de Transición del Programa Impulso a la Vivienda”, no serán aplicables ni reconocidos cuando el reclamante, adquiriente, dueño, comprador o solicitante del beneficio sea, a su vez, beneficiario de los incentivos provistos bajo la Sección 2022.1 de este Código”. propiedades adquiridas por un precio de compraventa que exceda el 150% de límite de la *Federal Housing Administration* (FHA), aplicable al municipio donde ubique dicha unidad.

Sección 5.-El Departamento de la Vivienda y las demás entidades gubernamentales concernidas deberán atemperar o aprobar la reglamentación necesaria o tomar las acciones administrativas correspondientes para dar cumplimiento a lo establecido en esta Ley.

Además, se dispone que, dentro de los 30 días de aprobación de esta Ley, el Secretario de la Vivienda solicitará al Departamento de Vivienda federal, una revisión urgente de los límites de ingresos determinados por dicha agencia federal para el programa de asistencia al comprador, aplicable a la jurisdicción de Puerto Rico, a fin de que un número mayor de familias e individuos puedan ser elegibles para dicho programa. Esta petición de revisión se volverá a someter anualmente para atemperar el programa a la realidad y necesidades de vivienda de la población de Puerto Rico.

A su vez, el Departamento de la Vivienda, junto con la Autoridad de Financiamiento de la Vivienda, y en conjunto con los alcaldes y alcaldesas de los 78 municipios de Puerto Rico, implementarán campañas y esfuerzos para darle adecuada publicidad y promoción a los programas de asistencia al comprador de vivienda. Esto incluirá la orientación amplia y efectiva a los potenciales compradores, sobre los instrumentos disponibles para asistir al comprador, entre esos, la asistencia en pronto pago y gastos de cierre, subsidio en la tasa de interés y cualquier otro disponible y aplicable, para facilitar a las familias y ciudadanos, la compra de una vivienda propia, en el proceso de compraventa y financiamiento de una unidad de vivienda y la obtención de aquellos incentivos o beneficios una vez adquieran la unidad.

Dentro de dos años de entrar en vigor la presente Ley, el Departamento de la Vivienda deberá remitir a la Asamblea Legislativa un Informe con base en la implementación de la presente Ley sobre los resultados alcanzados a través de esta. En dicho informe también incluirá recomendaciones sobre cambios adicionales que deba tener la presente Ley o legislación adicional que sea necesaria para viabilizar el financiamiento, desarrollo, construcción y compraventa de vivienda para las familias y ciudadanos de ingresos bajo o moderados que aspiren a adquirir una vivienda asequible o interés social, así como vivienda de clase media. Asimismo, deberá informar a la Asamblea Legislativa si los topes deben ser modificados para ajustarse al nivel de precios una vez concluya la recesión económica que ha provocado el alza en precios de materiales de construcción.

Sección 6.-Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

**DEPARTAMENTO DE ESTADO**  
Certificaciones, Reglamentos, Registro  
de Notarios y Venta de Leyes  
Certifico que es copia fiel y exacta del original  
Fecha: 12 de enero de 2024  
Firma:



**OMAR J. MARRERO DIAZ**  
Secretario de Estado  
Departamento de Estado  
Gobierno de Puerto Rico

