

LEY Núm. 2

(P. del S. 670)
(P. de la C. 840)

(Aprobada en 29 de Diciembre de 1989)

LEY

Para enmendar los incisos (d) y (f) del Artículo 2; enmendar el párrafo 2 del Artículo 3; enmendar el inciso (a) del Artículo 4; enmendar el Artículo 5; y para enmendar el inciso (e) del Artículo 8 de la Ley Núm. 47 del 26 de junio de 1987, conocida como "Ley de Coparticipación del Sector Público y Privado para la Nueva Operación de Vivienda", a fin de ampliar el término de vigencia del Programa y adaptarlo a las realidades económicas.

EXPOSICION DE MOTIVOS

La aprobación de la Ley Núm. 47 del 26 de junio de 1987, representó una aportación histórica por parte del Gobierno del Estado Libre Asociado a la industria de la construcción de vivienda para familias de ingresos bajos o moderados. La intervención del Gobierno, concediendo incentivos contributivos y brindando financiamiento a bajo interés estimuló a la industria privada de la construcción y procuró para un sector de nuestro pueblo la realización de la más preciada aspiración del puertorriqueño: tener su hogar propio.

El Banco Gubernamental de Fomento, a través de la Corporación para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico, destinó \$53 millones del Segundo Fideicomiso Hipotecario para el financiamiento de viviendas para familias de ingresos bajos o moderados. Con dichos fondos se produjeron 2,019 unidades bajo el concepto de Nueva Operación Vivienda. Tales unidades tenían un precio de venta máximo de \$30,000 con hipotecas a un interés de 7 1/2% anual a un término de treinta (30) años.

La acogida que han tenido los proyectos desarrollados bajo la Ley 47 por parte de las familias de ingresos moderados, su aceptación por la industria de la construcción y el respaldo que se manifiesta para que tal programa continúe amerita que se extiendan los beneficios de la Ley Núm. 47 del 26 de junio de 1987, la cual expira el 1ro. de enero de 1990.

La Asamblea Legislativa considera es necesario revisar el término de su vigencia así como el límite máximo del precio de venta de las viviendas. Esto en consideración al tiempo en que se tarda un proyecto desde su concepción, aprobación y entrega final; así como la tendencia de los factores económicos e inflacionarios que afectan los costos de construcción en Puerto Rico.

Decrétase por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico:

Sección 1.- Se enmiendan los incisos (d) y (f) del Artículo 2 de la Ley Número 47 del 26 de junio de 1987 para que lea:

Artículo 2.- Definiciones

A los efectos de esta ley, los siguientes términos tendrán el significado que a continuación se expresa:

(a) ...

(b) ...

(c) ...

(d) "Familia de Ingresos Bajos o Moderados", significa toda persona que no posea una vivienda propia y cuyo ingreso bruto anual máximo no exceda, de cinco (5) veces la suma anual de los pagos hipotecarios de principal más intereses, seguros de la propiedad y consumo normal de agua y luz de una vivienda de interés social que interese comprar, o que, en el caso de alquiler de vivienda, su ingreso máximo anual sea igual al establecido para familias de ingresos bajos y moderados por los programas de vivienda pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

(e) ...

(f) "Vivienda de Interés Social", significa en el caso de venta, aquellas unidades de vivienda cuyo precio total de venta no exceda, de treinta y cinco mil (35,000) dólares; disponiéndose, que cuando para proveer facilidades sanitarias, el dueño haya tenido que incurrir en gastos de mejoras a plantas de tratamiento alternas o sustitutas que viabilicen la construcción o rehabilitación del proyecto de vivienda de que se trate, se excluirá hasta un diez por ciento (10%) máximo del cómputo del precio total de venta antes establecido, aquella cantidad atribuible a la unidad de vivienda como costo directo de las obras de facilidades sanitarias. 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 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.

(g) ...

Sección 2.- Se enmienda el Artículo 3 de la Ley Número 47 de 26 de junio de 1987 para que lea:

Artículo 3.- Creación y Propósitos del Programa

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 ingresos bajos o moderados.

Es política pública del Estado Libre Asociado 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, la presente 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 a la mayor brevedad posible, del problema de escasez de vivienda que confrontan las familias de ingresos bajos o moderados. 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 del Estado Libre Asociado 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 propiedad del Estado que no tengan usos públicos siempre y cuando los

dediquen al desarrollo de proyectos de unidades de vivienda de interés social para venderlas o alquilarlas a dichas familias dentro y al amparo de las condiciones que esta ley establece.

Sección 3.- Se enmienda el Inciso (a) del Artículo 4 de la Ley Número 47 del 26 de junio de 1987 para que lea:

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 y antes del 1ro. de enero de 1995.

(e) ...

Sección 4.- Se enmienda el inciso (e) del Artículo 5 de la Ley Número 47 del 26 de junio de 1987 para que lea:

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 recibe el dueño de un proyecto multifamiliar de interés social dedicado al alquiler, siempre y cuando:

(a) ...

(b) ...

(c) ...

(d) ...

(e) La construcción o rehabilitación de las unidades de vivienda a que se atribuyan los ingresos por concepto de alquiler haya comenzado después de la aprobación de esta ley y antes del 1ro. de enero de 1995.

La exención del pago de la contribución sobre ingresos concedida en este artículo podrá ser reclamada por el dueño mientras las unidades de vivienda estén ocupadas por personas de ingresos bajos o moderados y por un término no mayor de quince (15) años, contados a partir de la fecha de aprobación de exención contributiva que según esta ley deberán solicitarse al Secretario de Hacienda.

Sección 5.- Se enmienda el Artículo 8 de la Ley Número 47 de 26 de junio de 1987 para que lea:

Artículo 8.- Venta de Terrenos Públicos para Vivienda de Interés Social.

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) ...

(b) ...

(c) ...

(d) ...

(e) El precio de venta será el valor en el mercado que mediante tasación al efecto realice el Secretario de Hacienda. 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 valor de tasación 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 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 tasación y el precio convenido de venta para asegurar que, en caso de venta posterior con ganancias de las unidades individuales o de venta y cambio de uno de los proyectos de viviendas para alquiler dentro de los períodos que por reglamento se establezcan, el valor diferido revierta al tesoro público y que las actividades de construcción de los proyectos de vivienda a ser desarrollados se inicien después de la aprobación de esta ley y antes del 1ro. de enero de 1995.

Sección 6.- Vigencia

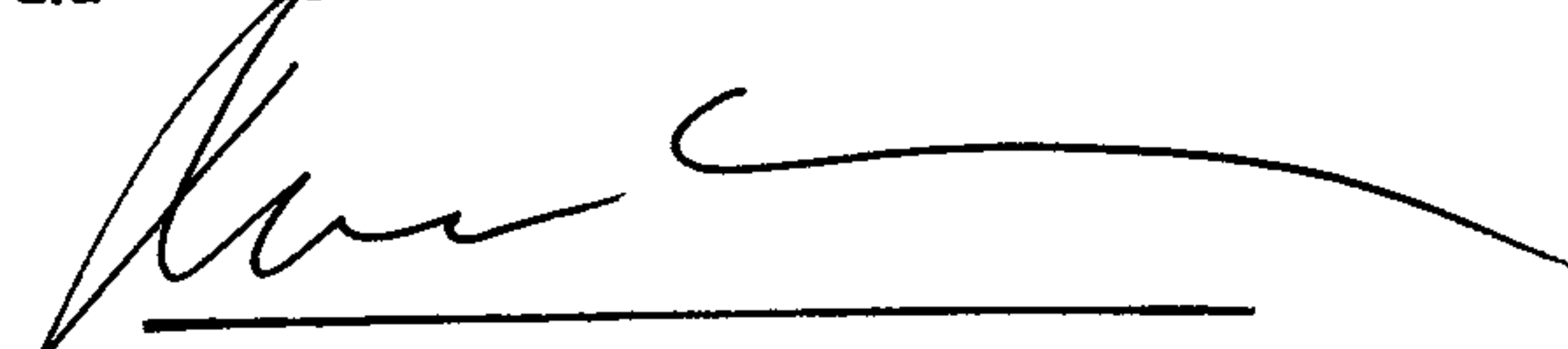
Esta ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.

.....
Presidente del Senado

.....
Presidente de la Cámara

Departamento de Estado

CERTIFICO: que es copia fiel y exacta del original aprobado y firmado por el Gobernador del Estado Libre Asociado de Puerto Rico el día 29 de diciembre de 1989.



Secretario Auxiliar de Estado
de Puerto Rico