

“Ley de Coparticipación del Sector Público y Privado para la Nueva Operación de Vivienda”

Ley Núm. 47 de 26 de Junio de 1987, según enmendada

(Contiene enmiendas incorporadas por las siguientes leyes:

Ley Núm. 2 de 29 de Diciembre de 1989

Ley Núm. 9 de 11 de Mayo de 1992

Ley Núm. 121 de 10 de Diciembre de 1993

Ley Núm. 19 de 20 de Enero de 1995

Ley Núm. 105 de 28 de Agosto de 1997

Ley Núm. 369 de 31 de Diciembre de 1999

Ley Núm. 118 de 17 de Agosto de 2001

[Ley Núm. 114 de 11 de Mayo de 2004](#)

[Ley Núm. 198 de 14 de Diciembre de 2007](#)

[Ley Núm. 42 de 23 de Julio de 2009](#)

[Ley Núm. 33 de 23 de Marzo de 2010](#)

[Ley Núm. 66 de 24 de Junio de 2010](#)

[Ley Núm. 72 de 12 de Mayo de 2011](#)

[Ley Núm. 84 de 5 de Junio de 2011](#)

[Ley Núm. 171 de 10 de Agosto de 2011](#)

[Ley Núm. 104 de 2 de Julio de 2015](#)

[Ley Núm. 187 de 17 de Noviembre de 2015](#)

[Ley Núm. 208 de 28 de Diciembre de 2016](#)

[Ley Núm. 60 de 1 de Julio de 2019](#))

Para establecer un Programa de Coparticipación del Sector Público y Privado para la Nueva Operación de Vivienda, a fin de proveer vivienda propia o de alquiler a familias de ingresos bajos o moderados; definir sus propósitos y mecanismos de funcionamiento; eximir del pago de contribuciones los ingresos derivados de la venta o alquiler de viviendas de interés social; eximir la propiedad multifamiliar de interés social del pago de contribuciones sobre la propiedad; establecer los términos y requisitos para disfrutar dichas exenciones; facultar a los Secretarios de Hacienda, de la Vivienda y al Presidente del Banco Gubernamental de Fomento para adoptar los reglamentos necesarios a fin de aplicar esta ley; autorizar la venta a precio razonable de terrenos del Estado que no tengan usos públicos para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y fijar los requisitos de venta.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Durante los últimos años, en los países más industrializados del mundo se ha estado desarrollando una corriente de mutua y estrecha colaboración entre el sector público y el sector privado, con el objetivo de emprender tareas de gran interés social que ni la empresa privada ni el Gobierno han podido llevar a cabo actuando separadamente el uno del otro. Japón es uno de los mejores ejemplos del éxito alcanzado mediante esa coparticipación entre el sector público y el

privado, Alemania Occidental y Estados Unidos también han integrado esta corriente de mutua colaboración en algunos de sus programas y actividades, alcanzando múltiples logros de interés social para sus respectivas comunidades.

El Gobierno de Puerto Rico ya ha incorporado esa tendencia a la atención de diversos asuntos públicos. Estas primeras experiencias de coparticipación entre el sector público y el privado han demostrado que existe el deseo e interés de que se amplíe esta corriente de colaboración, cooperación y esfuerzo conjunto para extenderla a la atención y solución de otros problemas apremiantes de nuestro pueblo, en esta instancia, particularmente el de la falta de vivienda para familias de ingresos bajos y moderados.

A tenor con ese objetivo y como política pública debemos establecer las guías necesarias para un programa de coparticipación del sector público y privado para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social. Mediante este programa se podría estimular a la empresa privada para construir y rehabilitar proyectos de viviendas para la venta o alquiler a familias de ingresos bajos o moderados al menor costo posible. Por su parte, el Gobierno concedería a los dueños de tales proyectos una serie de incentivos que estimulen y canalicen su inversión privada y esfuerzo. De esta forma puede lograrse un precio de venta o alquiler que esté al alcance de nuestras familias de menos recursos económicos y, asimismo, un aumento en el inventario de viviendas de carácter social, si no suficiente, al menos adecuado, para en alguna medida atender la demanda actualmente existente. Como parte de tales incentivos se concedería exención contributiva sobre los ingresos derivados en la venta o alquiler de tales viviendas. También se eximiría del pago de contribuciones sobre propiedad a los proyectos multifamiliares de nueva construcción o que se rehabiliten para colocarlos en el mercado de alquiler como viviendas adecuadas para familias de ingresos bajos o moderados.

Otro de los mecanismos que contemplaría este programa para lograr el desarrollo de viviendas de interés social, es la venta a precios razonables de terrenos del Gobierno de Puerto Rico, que no tengan usos públicos, siempre que sean aptos y se dediquen al desarrollo de tales viviendas. Con ello podrían reducirse los costos de desarrollo de proyectos de viviendas y consecuentemente el precio de venta o alquiler de cada unidad. Con esta ley se conjugan tres vertientes: el Gobierno, que fija las metas dentro de un marco legal apropiado; el sector privado, que ejecuta las tareas proporcionando su conocimiento, invirtiendo su propio capital y corriendo con los riesgos de la empresa; y nuestras familias más necesitadas, que obtienen el fruto final de esa estrecha colaboración e iniciativa conjunta.

Decrétase por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico:

Artículo 1. — Título de la Ley. (17 L.P.R.A. § 891)

Esta ley se conocerá como “Ley de Coparticipación del Sector Público y Privado para la Nueva Operación de Vivienda”.

Artículo 2. — Definiciones. (17 L.P.R.A. § 892)

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

(a) Administrador del Programa. — Significa el Secretario de la Vivienda de Puerto Rico, quien tendrá la responsabilidad de implantar la fase operacional de esta ley.

(b) Agencia. — Significa cualquier departamento, administración, negociado, oficina, instrumentalidad o corporación pública del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, excepto la Autoridad de Tierras.

(c) Dueño. — Significa cualquier persona natural o jurídica que sea propietario en pleno dominio de un proyecto de vivienda para la venta o alquiler a personas o familias de ingresos bajos o moderados, o de un proyecto de vivienda para la venta a familias de clase media.

(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. — Significa cualquier edificación o grupo de edificaciones que tenga no menos de diez (10) unidades de vivienda, independientes unas de otras, pero propiedad de un mismo dueño.

(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 éste varíe de tiempo en tiempo, pero no exceda del ochenta por ciento (80%) del máximo asegurable por la Federal Housing Administration (FHA) para el área.

(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:

(1) A las viviendas multifamiliares se les sumará un cinco por ciento (5%) del Máximo de Prestación a Cualificación por Composición Familiar (MPCCF);

(2) a las viviendas ubicadas en suelo urbano que no sea centro urbano se les sumará un quince por ciento (15%) del MPCCF;

(3) a las viviendas ubicadas en centro urbano se les sumará un treinta por ciento (30%) del MPCCF, y

(4) a las viviendas ubicadas en municipios islas o de mayor densidad poblacional se les sumará un diez por ciento (10%) del MPCCF.

La aplicación de los factores anteriormente indicados sería de la siguiente manera:

(1) Viviendas unifamiliares ubicadas en suelo rústico de municipios de menor densidad poblacional. — Hasta el 85% del Máximo de Prestación a Cualificación por Composición Familiar.

(2) Viviendas multifamiliares ubicadas en suelo rústico de municipios de menor densidad poblacional. — Hasta el 90% del Máximo de Prestación a Cualificación por Composición Familiar.

(3) Viviendas unifamiliares ubicadas en suelo urbano que no sea centro urbano de municipios de menor densidad poblacional. — Hasta el 100% del Máximo de Prestación a Cualificación por Composición Familiar.

(4) Viviendas multifamiliares ubicadas en suelo urbano que no sea centro urbano de municipios de menor densidad poblacional. — Hasta el 105% del Máximo de Prestación a Cualificación por Composición Familiar.

(5) Viviendas unifamiliares ubicadas en centro urbano de municipios de menor densidad poblacional. — Hasta el 115% del Máximo de Prestación a Cualificación por Composición Familiar.

(6) Viviendas multifamiliares ubicadas en centro urbano de municipios de menor densidad poblacional. — Hasta el 120% del Máximo de Prestación a Cualificación por Composición Familiar.

(7) Viviendas unifamiliares ubicadas en suelo rústico de municipios islas o de mayor densidad poblacional. — Hasta el 95% del Máximo de Prestación a Cualificación por Composición Familiar.

(8) Viviendas multifamiliares ubicadas en suelo rústico de municipios islas o de mayor densidad poblacional. — Hasta el 100% del Máximo de Prestación a Cualificación por Composición Familiar.

(9) Viviendas unifamiliares ubicadas en suelo urbano que no sea centro urbano de municipios islas o de mayor densidad poblacional. — Hasta el 110% del Máximo de Prestación a Cualificación por Composición Familiar.

(10) Viviendas multifamiliares ubicadas en suelo urbano que no sea centro urbano de municipios islas o de mayor densidad poblacional. — Hasta el 115% del Máximo de Prestación a Cualificación por Composición Familiar.

(11) Viviendas unifamiliares ubicadas en centro urbano de municipios islas o de mayor densidad poblacional. — Hasta el 125% del Máximo de Prestación a Cualificación por Composición Familiar.

(12) Viviendas multifamiliares ubicadas en centro urbano de municipios islas o de mayor densidad poblacional. — Hasta el 130% del Máximo de Prestación a Cualificación por Composición Familiar.

Luego de realizar el cálculo correspondiente se deberá redondear la cifra resultante al millar próximo. De igual forma deberá hacerse al calcular el monto máximo del ajuste administrativo.

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 [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.

Para efectos de esta definición y esta ley se considerarán las clasificaciones de terrenos hechas por las siguientes entidades gubernamentales:

- (1) Suelo rústico. — Junta de Planificación y/o municipios (cuando esté vigente su Plan de Ordenación Territorial).
- (2) Suelo urbano. — Junta de Planificación y/o municipios (cuando esté vigente su Plan de Ordenación Territorial).
- (3) Centro urbano. — Directoría de Urbanismo del Departamento de Transportación y Obras Públicas Estatal.

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:

- (1) Se multiplicará el valor que, a la fecha de iniciación del trámite de compra, disponga el Salario Mínimo Federal por 40, que son las horas de una jornada de trabajo a tiempo completo por 52, que son el número de semanas de un año, para obtener el Ingreso Anual por Persona ($SMF \times 40 \times 52 = IAP$).
- (2) Se multiplicará el ingreso anual por persona por 2, que es el número de adultos que hipotéticamente serían proveedores al sostenimiento de la familia, y esta cantidad se dividirá entre 12, que son los meses que componen un año, para obtener el Ingreso Mensual de la Composición Familiar ($IAP \times 2 / 12 = IMCF$).
- (3) Se multiplicará el ingreso mensual de la composición familiar por veintinueve por ciento (29%), que es el por ciento máximo aceptado por el mercado bancario que puede separarse del ingreso para el pago de una hipoteca, para obtener la Capacidad Máxima de Pago de Préstamo Hipotecario ($IMCF \times 29\% = CMPPH$).
- (4) Se dividirá la capacidad máxima de pago de préstamo hipotecario por el factor de principal e interés de un préstamo hipotecario al siete por ciento (7%) a treinta (30) años, para obtener el Máximo de Prestación a Cualificación por Composición Familiar ($CMPPH / .006653 = MPCCF$).
- (5) Se ajustará el máximo de prestación a cualificación por composición familiar restándole un quince por ciento (15%) correspondiente al fin de contemplar un factor aproximado de endeudamiento excesivo de los deudores hipotecarios en Puerto Rico, de proteger las áreas rurales, reducir la dispersión urbana, y asegurar precios asequibles, de esta manera se obtendrá el Máximo Ajustado de Prestación a Cualificación por Composición Familiar ($MPCCF - 15\% MPCCF = MAPCCF$).

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.

A estos fines, se establecerán por reglamento las especificaciones y precios de la unidad básica para vivienda 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.

(hh) Se dispone que en los casos de viviendas unifamiliares y multifamiliares podrán construirse con unidades de uno (1) hasta cuatro (4) dormitorios, siempre que se acojan a un ajuste proporcional de los topes correspondientes bajo el inciso (h) de este Artículo. Esta disposición conlleva el siguiente ajuste en el tope de precio correspondiente a dichas viviendas:

(1) Cuando sea de un (1) dormitorio corresponderá un tope ajustado equivalente al ochenta por ciento (80%) del tope correspondiente bajo el inciso (h) de este Artículo; o

(2) cuando sea de dos (2) dormitorios corresponderá un tope ajustado equivalente al noventa por ciento (90%) del tope correspondiente bajo el inciso (h) de este Artículo; o

(3) cuando sea de tres (3) dormitorios corresponderá el mismo tope correspondiente bajo el inciso (h) de este Artículo, o

(4) cuando sea de cuatro (4) dormitorios corresponderá un tope ajustado equivalente al ciento quince por ciento (115%) del tope correspondiente bajo el inciso (h) de este Artículo.

(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.

Artículo 3. — Creación y Propósitos del Programa (17 L.P.R.A. § 893)

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.

En la evaluación, análisis, consideración, otorgación, renegociación y revisión de cualquier incentivo o beneficio otorgado por la presente Ley, el Departamento de la Vivienda y su Secretario, vendrán obligados a velar y garantizar que se cumplen los siguientes Principios Rectores que se exponen a continuación:

(a) Empleos. —

El proyecto de vivienda incentivado y su dueño fomenten la creación de nuevos empleos.

(b) Integración Armoniosa y Segura. —

El diseño y planificación conceptual del proyecto de vivienda incentivado se realizará, primordialmente, tomando en consideración los aspectos ambientales, geográficos, físicos, así como los materiales y productos disponibles y abundantes del lugar donde será desarrollado. Se velará por el desarrollo seguro para prevenir daños catastróficos por desastres naturales probables.

(c) Compromiso con la Actividad Económica. —

El proyecto de vivienda incentivado y su dueño adquieran para la construcción, mantenimiento, renovación o expansión del proyecto de vivienda incentivado materia prima y productos manufacturados en Puerto Rico, en todos o parte de los renglones de materiales utilizados en la construcción o rehabilitación de viviendas, según especifique el Secretario. Si la compra de dichos productos no se justifica económicamente al tomar en consideración criterios de calidad, cantidad, precio o disponibilidad de estos en Puerto Rico, o en la medida que determine que pueda ser acreditado mediante alguna certificación de eficiencia energética o construcción verde el, Secretario de la Vivienda podrá emitir un certificado acreditativo a estos efectos.

(d) Compromiso con la Agricultura y el Ambiente. —

El proyecto de vivienda incentivado y su dueño no afectarán y/o mitigarán cualquier efecto negativo de su operación en terrenos de alto valor agrícola y ambiental. El Secretario de la Vivienda evaluará las particularidades de cada caso y podrá emitir un certificado acreditativo a estos efectos.

(e) Transferencia de Conocimiento. —

El proyecto de vivienda incentivado y su dueño deben adquirir sus servicios de profesionales o empresas con presencia en Puerto Rico. No obstante, de esto no ser posible por criterios de disponibilidad, experiencia, especificidad, destreza o cualquier otra razón válida que reconozca el Secretario de la Vivienda, el dueño del proyecto de vivienda incentivado podrá adquirir tales servicios a través de un intermediario con presencia en Puerto Rico, el cual contratará directamente con el proveedor de servicios elegido por el dueño del proyecto de vivienda incentivado, a fin de que se le brinden los servicios solicitados.

Por “servicios” se entenderá, sin que este listado se interprete como una limitación para que el Secretario de la Vivienda pueda incluir otros por reglamento, la contratación de trabajos de:

- (1) agrimensura, la producción de planos de construcción, así como diseños de ingeniería, arquitectura y servicios relacionados;
- (2) construcción y todo lo relacionado a este sector;
- (3) consultoría económica, ambiental, tecnológica, científica, gerencial, de mercadeo, recursos humanos, informática y de auditoría;
- (4) publicidad, relaciones públicas, arte comercial y servicios gráficos; y
- (5) de seguridad o mantenimiento de sus instalaciones.

(f) Compromiso Financiero. —

El proyecto de vivienda incentivado y su dueño deben demostrar que depositan una cantidad considerable de los ingresos de su actividad económica y utilizan los servicios de instituciones bancarias y/o cooperativas con presencia en Puerto Rico. Si la actividad financiera no se justifica económicamente al tomar en consideración criterios de disponibilidad o accesibilidad de estos en Puerto Rico o cuando medie la procedencia de fondos, subsidios o incentivos federales, el Secretario de la Vivienda podrá emitir un certificado acreditativo a estos efectos.

El Secretario de la Vivienda será el único funcionario encargado de verificar y garantizar el cumplimiento de los proyectos de vivienda incentivados y sus dueños con los requisitos de elegibilidad dispuestos en este Artículo y esta Ley.

Si el proyecto de vivienda incentivado y su dueño cumple parcialmente con los requisitos dispuestos en este Artículo, le corresponderá al Secretario de la Vivienda establecer una fórmula que permita cuantificar los factores antes señalados y sustraer el requisito no atendido del total

porcentual del beneficio o incentivo específico, a fin de obtener la cifra exacta del por ciento del beneficio que se trate.

Los Principios Rectores dispuestos en este Artículo aplicarán a todo nuevo proyecto de vivienda incentivado que gestione cualquiera de los beneficios concedidos en esta Ley a partir del 1 de diciembre de 2015. No obstante, las disposiciones de este Artículo aplicarán a cualquier petición realizada, pero no firmada y concluida antes de la referida fecha, por cualquier proyecto de vivienda incentivada y su dueño.

Artículo 4. — Exención de Contribución sobre Ingresos derivados de la venta de viviendas.
(17 L.P.R.A. § 894)

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 31 de diciembre de 2018.

(b) Presente, previo al comienzo de las obras de construcción o rehabilitación, un desglose por partidas de costos debidamente aprobado por el Administrador del Programa.

(c) El comprador de la unidad de vivienda sea una familia de ingresos bajos o moderados o una familia de clase media, según definidas en esta ley, y que sea certificada como elegible por el acreedor hipotecario que origine el financiamiento hipotecario permanente de la vivienda.

(d) En el caso de viviendas de interés social, los ingresos sobre los que se reclama la exención contributiva sean producto de ganancias que no excedan de un máximo de cinco mil dólares (\$5,000) por unidad de vivienda, derivadas de la venta de unidades de vivienda de interés social y que tales ganancias tengan relación directa exclusivamente con el proyecto de vivienda de interés social al que se atribuyen dichos ingresos. En el caso de las viviendas de clase media, se concederá únicamente una exención de dos mil quinientos dólares (\$2,500) por unidad de vivienda contra las ganancias derivadas de la venta de unidades de vivienda de clase media y que tales ganancias tengan relación directa con el proyecto de vivienda de clase media al que se atribuyen dichos ingresos. Sin embargo, la exención de dos mil quinientos dólares (\$2,500) provista en este inciso podrá ser utilizada contra las ganancias en la venta de un proyecto de vivienda ordinaria del propio desarrollador según se describe a continuación. Un desarrollador podrá tomar las exenciones correspondientes a la construcción de cuatro (4) unidades de vivienda de clase media, o sea diez mil dólares (\$10,000), contra las ganancias en la venta de cada unidad de vivienda ordinaria del mismo desarrollador. La exención de dos mil quinientos dólares (\$2,500) provista en este inciso estará disponible únicamente para unidades de vivienda de clase media construidas a partir del 1 de julio de 2001.

(e) El dueño demuestre, a la satisfacción del Secretario de Hacienda, que al momento de formalizar la venta, la unidad de vivienda a la que se atribuyen los ingresos no tenía gravamen o carga contributiva.

Artículo 5. — Exención de Contribución sobre Ingresos derivados del alquiler de viviendas.
(17 L.P.R.A. § 895)

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) Demuestre, mediante la presentación de los documentos y récord que por reglamento se requieran, que el capital invertido en la construcción o la rehabilitación del proyecto multifamiliar, según sea el caso, es producto de una transacción bona fide.
- (b) El canon de arrendamiento de las unidades de vivienda alquiladas no exceda la cantidad que el Administrador del Programa determine es adecuado para que el dueño de las unidades de vivienda cubra los gastos de administración y mantenimiento de la propiedad alquilada, reciba un rendimiento sobre su inversión de capital y cubra sus demás obligaciones como propietario, según los parámetros que por reglamento se establezcan.
- (c) Los ingresos sobre los que se reclame exención contributiva se deriven del canon de arrendamiento pagado por familias de ingresos bajos o moderados.
- (d) La unidad alquilada dentro del proyecto multifamiliar de vivienda o la familia que ocupe dicha unidad no reciba subvención directa para el pago del canon de arrendamiento del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o del Gobierno de los Estados Unidos de América.
- (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 de 31 de diciembre de 2018.

La exención del pago de la contribución sobre ingresos concedida en este Artículo podrá ser reclamada al Secretario de Hacienda y al Secretario de la Vivienda 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 la exención contributiva.

Artículo 6. — Exención de Contribución sobre Propiedad dedicada al alquiler. (17 L.P.R.A. § 896)

Estarán exentos de pago de la contribución sobre la propiedad las unidades de vivienda de proyectos multifamiliares que se alquilen a familias de ingresos bajos o moderados, sujeto a que:

- (a) Se cumpla con los requisitos establecidos en los incisos (b), (d) y (e) del Artículo 5 de esta ley.
- (b) El canon de arrendamiento de cada unidad de vivienda refleje una reducción igual al monto total de la contribución sobre la propiedad que estaría obligado a pagar el dueño, de no aplicar la exención contributiva aquí provista.

La exención contributiva concedida en este Artículo estará en vigor mientras las unidades de vivienda sobre las que se reclame estén ocupadas por familias de ingresos bajos o moderados y por un término de tiempo no mayor de quince (15) años, comenzado a partir del 1ro de enero del año siguiente a la fecha de ocupación de la unidad de vivienda por una familia de ingresos bajos o moderados.

Anualmente el Secretario de la Vivienda certificará al Secretario de Hacienda si las familias que ocupan las unidades de vivienda sobre las que se reclama la exención contributiva establecida en este Artículo son elegibles como familias de ingresos bajos o moderados.

Artículo 7. — Procedimiento y condiciones para Exención. (17 L.P.R.A. § 897)

Todo dueño que construya o rehabilite viviendas de interés social para la venta o arrendamiento a personas de ingresos bajos o moderados y viviendas de clase media para la venta a personas de clase media y que desee acogerse a las exenciones contributivas establecidas en los Artículos 4, 5 y 6 de esta Ley, según apliquen, deberá presentar ante el Secretario de la Vivienda una solicitud de exención acompañada de la siguiente información: el nombre de su negocio o empresa; el número de catastro de la propiedad o propiedades relacionadas al negocio; su número en el registro de comerciante; cuenta relacionada de su negocio según requerida en el Código de Rentas Internas de Puerto Rico; su seguro social patronal, y la información requerida por la [Ley 216-2014, mejor conocida como la “Ley del Control de Información Fiscal y de Permisos”](#), además de los documentos e información que por reglamento se requieran. El Secretario de la Vivienda deberá actuar sobre tal solicitud dentro de los sesenta (60) días contados a partir de la fecha en que ésta haya sido sometida. Todo dueño que solicite acogerse a los beneficios de esta Ley deberá estar al día en el pago de todas las contribuciones impuestas por las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, incluyendo aquellas en que actúe como agente retenedor y deberá, asimismo, mantenerse al día en el pago de tales contribuciones por el término que disfrute de los beneficios que se conceden en esta Ley.

Artículo 8. — Venta de terrenos públicos para vivienda de interés social y para vivienda de clase media. (17 L.P.R.A. § 898)

Se faculta a las agencias del Estado Libre Asociado 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) Sean terrenos aptos para el desarrollo de unidades de viviendas según los reglamentos de la Junta de Planificación de Puerto Rico.
- (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) El comprador los dedique al desarrollo de unidades de vivienda de interés social para la venta o alquiler a familias de ingresos bajos o moderados o a viviendas de clase media para la venta a las familias de clase media.
- (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 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 reposesidas 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.

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 al 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 31 de diciembre de 2018.

Artículo 9. — Récord de contabilidad. (17 L.P.R.A. § 899)

Todo dueño que desee acogerse a los beneficios de esta ley deberá llevar una contabilidad completa y detallada, por unidad de vivienda, de todos los ingresos derivados de la venta o alquiler de las mismas, según sea el caso y de los gastos incurridos en su venta o alquiler.

Artículo 10. — Responsabilidades del Secretario de la Vivienda, Certificación de Cumplimiento, Reglamentos y adopción de especificaciones. (17 L.P.R.A. § 900)

En la evaluación, análisis, consideración, otorgación, renegociación y revisión de cualquier incentivo o beneficio otorgado por la presente Ley, el Departamento de la Vivienda y su Secretario, vendrán obligados a velar y garantizar que se cumplen los Principios Rectores dispuestos en el Artículo 3, así como las demás disposiciones de esta Ley.

El Secretario de la Vivienda tendrá bianualmente la obligación y responsabilidad de preparar una Certificación de Cumplimiento, una vez los dueños de los proyectos de vivienda incentivados puedan validar, a juicio de dicho funcionario, que han cumplido con los requisitos dispuestos en el Artículo 3, así como otras disposiciones de esta Ley. La verificación de la información sometida por los dueños de los proyectos de vivienda incentivados será realizada bianualmente por el Secretario de la Vivienda, de manera que la Certificación de Cumplimiento sea emitida no más

tarde del decimoquinto (15to.) día del segundo (2do.) mes luego del cierre del año contributivo del peticionario.

Artículo 11. — Informes. (17 L.P.R.A. § 901)

Trimestralmente la unidad operacional rendirá un informe a la Asamblea Legislativa sobre las transacciones de venta de terrenos públicos realizados de acuerdo a esta ley y sobre los proyectos de vivienda iniciados o en desarrollo al amparo del mismo.

Artículo 12. — Regulación de cargas y moratoria de exacciones de impacto. (17 L.P.R.A. § 902)

(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) Nada de lo dispuesto por este Artículo invalidará la imposición o el cobro de exacciones de impacto incurridas previo a la entrada en vigencia de esta ley ni que la corporación pública, en el ejercicio de sus facultades administrativas, disponga un relevo o un cambio a términos más favorables de una exacción previamente impuesta.

(d) En el caso de desarrollos de uso mixto que incluyan vivienda de interés social, la exoneración de las exacciones durante la moratoria se prorrateará de acuerdo a la proporción de vivienda de interés social en el proyecto.

(e) Para propósitos de esta ley, el término “exacciones por impacto” (*impact fees*) sólo se referirá al pago por conexión por servicio que una corporación pública le cobre a un desarrollador por cada unidad de vivienda construida. Para propósitos de esta ley, el término “exacciones por impacto” no incluirá aquellas aportaciones impuestas por una corporación pública por concepto de cualquier obra extramuros, mejora u obra de infraestructura requerida para endosar un proyecto de vivienda.

(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 13. — Vigencia. — (17 L.P.R.A. § 891nota)

Esta ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación, excepto en cuanto respecta a las exenciones contributivas sobre la propiedad, la cual comenzará a regir a partir del año contributivo que comienza el 1ro. de enero de 1988.

Los beneficios otorgados por esta Ley podrán ser reclamados durante años contributivos comenzados antes del 1 de enero de 2020.

Nota. Este documento fue compilado por personal de la [Oficina de Gerencia y Presupuesto](#) del Gobierno de Puerto Rico, como un medio de alertar a los usuarios de nuestra Biblioteca de las últimas enmiendas aprobadas para esta Ley. Aunque hemos puesto todo nuestro esfuerzo en la preparación del mismo, este no es una compilación oficial y podría no estar completamente libre de errores inadvertidos; los cuales al ser tomados en conocimiento son corregidos de inmediato. En el mismo se han incorporado todas las enmiendas hechas a la Ley a fin de facilitar su consulta. Para exactitud y precisión, refiérase a los textos originales de dicha ley y a la colección de Leyes de Puerto Rico Anotadas L.P.R.A.. Las anotaciones en letra cursiva y entre corchetes añadidas al texto, no forman parte de la Ley; las mismas solo se incluyen para el caso en que alguna ley fue derogada y ha sido sustituida por otra que está vigente. Los enlaces al Internet solo se dirigen a fuentes gubernamentales. Los enlaces a las leyes enmendatorias pertenecen a la página web de la [Oficina de Servicios Legislativos](#) de la Asamblea Legislativa de Puerto Rico. Los enlaces a las leyes federales pertenecen a la página web de la [US Government Publishing Office GPO](#) de los Estados Unidos de Norteamérica. Los enlaces a los Reglamentos y Ordenes Ejecutivas del Gobernador, pertenecen a la página web del [Departamento de Estado](#) del Gobierno de Puerto Rico. Compilado por la Biblioteca de la Oficina de Gerencia y Presupuesto.

Véase además la [Versión Original de esta Ley](#), tal como fue aprobada por la Legislatura de Puerto Rico.

⇒ ⇒ ⇒ Verifique en la Biblioteca Virtual de OGP la **Última Copia Revisada** (Rev.) para esta compilación.

Ir a: www.ogp.pr.gov ⇒ Biblioteca Virtual ⇒ Leyes de Referencia—VIVIENDA.