

(TEXTO DE APROBACION FINAL POR LA CAMARA)
(19 DE JUNIO DE 2009)

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

16ta. Asamblea
Legislativa

1ra. Sesión
Ordinaria

CAMARA DE REPRESENTANTES

**Sustitutivo de la Cámara
a los P. de la C. 1396 y 1545**

12 DE JUNIO DE 2009

Presentado por la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano

Referido a la Comisión de Calendarios y Reglas Especiales de Debate

LEY

Para establecer la “Ley para el Desarrollo de Vivienda Accesible”, mediante la cual se enmienda el Artículo 2 a 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”, crear el Programa de Bonos de Vivienda de Interés Social, Bonos para Nuestros Héroe y Bonos de Necesidad Extrema; para eximir de la aplicabilidad de ciertas moratorias y del pago de exacciones de impacto; aclarar ciertas aplicaciones de leyes y regulaciones existentes y especificar aranceles y honorarios notariales aplicables a viviendas de interés social; fijar topes en la imposición de arbitrios de construcción sobre proyectos de vivienda de interés social y restringir la exigencia de pagos a cambio de permisos y/o endosos de construcción de vivienda de interés social; requerir reservas de ventas para minimizar los efectos de la migración intermunicipal; estimular la construcción de proyectos de vivienda de interés social y clase media mediante nueva reglamentación interagencial e incorporar mecanismos de medición de la demanda y necesidad de vivienda de interés social y clase media.

EXPOSICION DE MOTIVOS

Una de las herramientas más efectivas que tiene el Estado para promover la independencia y prosperidad de los ciudadanos y familias es el facilitarles la oportunidad y facultad de adquirir su propia vivienda. Este esfuerzo incentiva la transición de la pobreza hacia mejores condiciones y calidad de vida. Al adquirir su

propia vivienda los individuos ahorran y capitalizan un activo tangible que al mismo tiempo les suple una de sus mayores necesidades: la de un hogar adecuado para sí y los suyos. De hecho en Puerto Rico es casi costumbre comprar una vivienda en algún momento de la adultez. Según datos del censo federal, a diferencia de los estados continentales, donde la tasa de adquisición es menos del 40%, en Puerto Rico dicha tasa sobrepasa el 70%. Esto se debe a que los límites insulares reducen la movilidad residencial. En el caso de los estados los ciudadanos tienden a mudarse mucho por razones de estudio, trabajo y familiares por lo que no consideran beneficioso comprar viviendas permanentes. En Puerto Rico el 46.2% de los dueños de hogares pagan hipotecas que exceden el 30% de sus ingresos. Este cuarenta seis punto dos por ciento (46.2%) es mucho mayor al promedio en los Estados Unidos (36.3%). Este dato demuestra el alto nivel de endeudamiento de los puertorriqueños.

Estudios del sector privado revelan que los compradores de vivienda de interés social son predominantemente personas solteras o divorciadas, madres solteras con custodia, personas incapacitadas, matrimonios jóvenes, retiradas o pensionadas, empleados del gobierno y personas en búsqueda de su primer hogar. Para el 2005, el 38.8% de las familias puertorriqueñas vivían en hogares con cantidad de cuartos menor al número de residentes en el mismo. En el mismo año, 13,194 parejas contrajeron matrimonio por primera vez. Las proyecciones censales estiman que durante la próxima década la población de Puerto Rico aumentará aproximadamente 130,000 habitantes o el equivalente a poco más de 45,000 hogares.

Cuando se adquiere una vivienda propia se propicia la generación de ahorros por concepto de alquiler no incurrido y la amortización de la deuda hipotecaria, y ganancias por crecimiento del capital. Esto sirve para fortalecer las condiciones económicas en las cuales se enfrenta la tercera edad ya que se cuenta con un capital acumulado a través del cual se obtiene liquidez y financiamiento para cualquier propósito. Por ende, la dependencia de la asistencia pública se reduce sustancialmente.

En Puerto Rico, la industria de la construcción es eje fundamental para el desarrollo económico sostenible. Cualquier merma consecuente o dramática en dicha industria provoca crisis como la que experimentamos en la actualidad. En los últimos tres años se han perdido sobre 50,000 empleos directos en la industria de la construcción, más de la mitad de los empleos que entonces existían. Esto ha tenido el efecto adverso sobre la industria del comercio donde se han perdido en el mismo plazo sobre 90,000 empleos, más de una tercera parte de los que entonces existían.

Mientras tanto, el Estado ha ido perdiendo paulatinamente la capacidad de tomar prestado. Peor aún, se utilizó gran parte del margen prestatario para subvencionar gastos operacionales del gobierno estatal. De esta forma, el sector privado ha limitado sus inversiones por los altos riesgos que conllevan las circunstancias presentes. La confianza de los consumidores ha decrecido por razones lógicas y hoy adquieren bienes y servicios de una forma más estricta y concienzuda. Sin embargo, el salario mínimo federal (aplicable a Puerto Rico por ley estatal) ha aumentado de \$5.25 a \$7.25 (efectivo el 1ro de julio de 2009) en los últimos dos años.

Estas condiciones incrementan la demanda por bienes sustitutivos de bajo costo. Por tanto, es imperativa la creación de empleos que saquen a nuestra población de la dependencia y la pobreza por medio del desarrollo y producción de estos bienes sustitutivos de bajo costo. La adquisición de bienes inmuebles también experimenta el mismo efecto y muchas personas cuyos ingresos han mermado buscan alternativas más viables conforme a su condición económica. Es por esto que resulta tan importante el desarrollo y aumento de la oferta de la vivienda de interés social o clase media. Además, un alza en la construcción de estas viviendas pudiera tener el efecto de estabilizar los precios de los materiales de construcción y el costo de construcción general.

Actualmente el tope de ingresos requeridos para familias e individuos que interesan cualificar para los beneficios de adquirir una vivienda de interés social no puede exceder de \$45,000. Sin embargo, en casos donde una familia tiene ingresos de mayores de \$40,000 y su crédito y demás condiciones financieras son excelentes, pueden adquirir una vivienda de mayor precio al tope fijado, antes de esta ley, para viviendas de interés social. Por eso esta ley hace justicia a estas familias e individuos permitiéndoles comprar viviendas de acuerdo a sus condiciones económicas y financieras sin perder los beneficios de los programas de interés social.

Es importante señalar que durante los pasados dos años se han endosado la construcción de aproximadamente solo 1,000 unidades nuevas de vivienda de interés social. Los estudios de la banca y de aquellos sectores directamente relacionados a la industria de la construcción revelan que existe una demanda acumulada de cerca de 100,000 unidades de vivienda entre interés social y clase media, correspondiendo el 70% de estas a interés social. Aunque las agencias públicas no han elaborado estudios sobre esta materia aceptamos en parte (probablemente sea menor) este planteamiento y reconocemos la necesidad apremiante de suplir tal demanda. Por eso esta ley ordena la realización de estudios y mediciones econométricas que viertan la realidad sobre la demanda tanto de la vivienda de interés social como de clase media. Sin ignorar la incertidumbre y siendo obvio el desfase actual, se ordena un Plan Estratégico que refuerce lo implantado mediante esta Ley con el objetivo de que se construyan al menos 100,000 nuevas unidades de vivienda (50,000 de interés social y 50,000 de clase media) durante la próxima década.

Por otro lado, se pronostica que los incentivos federales y estatales para la construcción de vivienda de interés social tendrán un impacto muy positivo y efectivo en la construcción de nuevas viviendas a precios asequibles para familias de recursos moderados. Uno de los programas que más efectivamente ha estimulado 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 principalmente 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.

Asimismo, la Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, según enmendada, conocida como “La Ley de Coparticipación del Sector Público y Privado para la Nueva Operación de Vivienda”, complementa el Programa establecido mediante la Ley 124, *supra*. Dicha Ley, se adoptó con el propósito de fomentar y lograr una estrecha colaboración entre el sector gubernamental y el sector privado para solucionar, 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 este Programa que se creó en la Ley Núm. 47, *supra*, 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.

A pesar de los anteriores esfuerzos, la realidad actual es que resulta todavía sumamente costoso edificar vivienda de interés social. Además, sin la construcción de proyectos nuevos de interés social es más difícil para las familias adquirir dichas viviendas.

El artículo 2 de la Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, según enmendada, provee incentivos para el desarrollo de proyectos de interés social localizadas en los “centros urbanos” de cada municipio, según haya sido delimitado por el Municipio y la Directoría de Urbanismo. La delimitación de “centro urbano” hecha por la Directoría de Urbanismo responde exclusivamente a las necesidades impuestas por la Ley 212 “Ley para la Rehabilitación de los Centros Urbanos”, la cual establece un perímetro con la propuesta de enfocar los créditos contributivos a la rehabilitación de edificios en desuso dentro de los cascos urbanos de cada municipio. Los lotes de los centros urbanos tienen espacios menores y limitados al compararlos con aquellos circundantes lo cual dificulta logística y económicamente desarrollar proyectos de viviendas unifamiliares (con solares mínimos de 250 metros cuadrados cada uno) bajo la Ley 124, *supra*.

Los costos de desarrollo de viviendas de interés social son muy altos al contrastarlos con los límites aplicables establecidos por la Ley 47, *supra*, según enmendada, tomando en cuenta el alza drástica en los precios de materiales, terrenos y mano de obra necesarios para construir dicho tipo de vivienda. El circunscribir el desarrollo de vivienda de interés social a los centros urbanos limita y encarece la oferta de este tipo de vivienda tan necesaria en la mayor parte de los municipios de Puerto Rico.

Es una realidad que los costos de desarrollo, construcción e impuestos relacionados dificultan la producción de viviendas de interés social. Por esto se incorporan exenciones de moratorias y pagos de exacciones de arbitrios, se fijan aranceles y honorarios notariales y se limitan las imposiciones por concepto de arbitrios de construcción.

A pesar de parecer como un impacto negativo a las corporaciones públicas y municipios lo cierto es que la presente Ley responde a sus mejores intereses. Por un lado, las exacciones de impacto son capitalizables por aquellas entidades públicas que las construyen y su costo es recuperable mediante facturación. Por otro lado, en el caso

de los arbitrios de construcción se podrán generar mayores ingresos puesto que lo cobrado por este concepto, sobre la construcción de vivienda de interés social, ha sido raquítico (menos de dos millones de dólares anuales en los últimos años). El cumplimiento de los objetivos de esta Ley permitiría el cobro de más de \$30 millones adicionales anuales a las arcas municipales. Además, se establece en esta ley la reserva de vivienda para residentes y trabajadores del propio municipio, lo cual evitaría sustancialmente el riesgo de migración intermunicipal que afecta negativamente a aquellos municipios donde se desarrollan proyectos de vivienda de interés social. Incluso se establece un tope de construcción de viviendas de interés social por municipio para evitar que se regionalice y concentre la población de escasos recursos en algunos municipios en particular.

Esta Asamblea Legislativa, en virtud de lo anterior y mediante la presente Ley, que enmienda el artículo 2 a 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”, tiene el propósito de modificar varias definiciones; crear el Programa de Bonos de Vivienda de Interés Social, Bonos para Nuestros Héroes y Bonos de Necesidad Extrema; para eximir de la aplicabilidad de ciertas moratorias y del pago de exacciones de impacto; aclarar ciertas aplicaciones de leyes y regulaciones existentes y especificar aranceles y honorarios notariales aplicables a viviendas de interés social; fijar topes en la imposición de arbitrios de construcción sobre proyectos de vivienda de interés social y restringir la exigencia de pagos a cambio de permisos y/o endosos de construcción de vivienda de interés social; requerir reservas de ventas para minimizar los efectos de la migración intermunicipal; estimular la construcción de proyectos de vivienda de interés social mediante nueva reglamentación interagencial e incorporar mecanismos de medición la demanda y necesidad de vivienda de interés social.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1.-Nueva Definición de Vivienda de Interés Social y Clase Media

2 Se enmienda el Artículo 2 de la Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, según
3 enmendada, para que lean como sigue:

4 “Artículo 2.-Definiciones.

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

7 (a) Administrador del Programa, significa el...

8 (d) Familia o persona de clase media, significa toda familia o persona que no
9 posea una vivienda propia y cuyo ingreso anual exceda el establecido

1 para familias de ingresos bajos y moderados por los programas de
2 vivienda de interés social del Gobierno del Estado Libre Asociado de
3 Puerto Rico o del gobierno de los Estados Unidos de América, hasta el
4 sesenta por ciento (60%) de la cantidad máxima asegurable por el Federal
5 Housing Administration (FHA) para el área.

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

13 (f) Proyecto multifamiliar, significa...

14 (g) Vivienda de clase media, significa toda aquella unidad de vivienda cuyo
15 precio total de venta exceda del precio máximo para viviendas de interés
16 social, según éste varíe de tiempo en tiempo dispuesto en esta Ley, pero
17 no exceda del ochenta por ciento (80%) del máximo asegurable por la
18 Federal Housing Administration (FHA) del ciento setenta por ciento
19 (170%) del precio máximo para viviendas de interés social para el área.

20 Artículo 2.-Bonos de Vivienda de Interés Social, Bonos para Nuestros Héroeos y

21 Bonos de Necesidad Extrema

22 Facultad:

23 Se faculta y ordena a la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda a

1 establecer mediante reglamentación interna el Programa de Bonos de Vivienda
2 de Interés Social, Bonos para Nuestros Héroes y Bonos de Necesidad Extrema.

3 Descripción del Programa:

4 Este Programa conllevará la emisión de bonos hipotecarios garantizados
5 con la pignoración e indexados al crecimiento del valor de los inmuebles, la
6 obtención de crédito, la creación o utilización de instrumentos negociables de
7 valor, y cualquier otro mecanismo o recurso financiero viable por parte de la
8 Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, que le permita sufragar el
9 costo de los bonos hasta la redención de los mismos. El Programa consistirá en
10 entregar unos bonos, a manera de vales, notas o pagarés, a los ciudadanos o
11 familias que cualifiquen para los beneficios de adquisición de vivienda de interés
12 social y de clase media (en el caso de los Bonos para Nuestros Héroes), según
13 disponga la Autoridad para el Financiamiento de Vivienda en común acuerdo
14 con las instituciones financieras (banca, casas de corretaje, entre otros autorizado
15 por la Oficina del Comisionado de instituciones Financieras) que deseen
16 participar este Programa.

17 Los interesados en solicitar participar de este Programa podrán acudir en
18 primera instancia a las oficinas de venta de los proyectos cualificados por la
19 Autoridad para notificar su interés y a las instituciones financieras de la banca
20 hipotecaria participante para propósitos de orientación y precualificación.

21 Máximo Porcentual de los Bonos:

22 Estos bonos serán equivalentes hasta un máximo de diez por ciento (10%)
23 del precio de venta de la vivienda que se adquiera y conllevarán la inscripción

1 registral de un gravamen a favor de la Autoridad para el Financiamiento de la
2 Vivienda, por igual cantidad en la escritura pública pertinente.

3 Bonos a Nuestros Héroeas:

4 En aquellos casos donde el solicitante o al menos uno de los miembros de
5 la familia, que participen directamente de la compra de la vivienda, sea
6 maestro(a), policía, bombero(a) y/o enfermero(a) tendrán derecho a trato
7 preferencial y a que se les considere para otorgarles un bono de hasta quince por
8 ciento (15%) del precio de venta de la vivienda de interés social o clase media
9 que se adquiera, siempre que la misma esté ubicada dentro de los cincuenta
10 kilómetros circundantes al área en que labora al momento de la solicitud. Este
11 bono también conllevará la inscripción de un gravamen a favor de la Autoridad
12 para el Financiamiento de la Vivienda por igual cantidad en la escritura pública
13 pertinente.

14 Bonos de Necesidad Extrema:

15 En aquellos casos donde el solicitante o al menos uno de los miembros de
16 la familia, que participen directamente de la compra de la vivienda de interés
17 social, sea mayor de sesenta y cinco (65) años de edad, padre, madre o tutor de
18 un dependiente con impedimento físico o mental o participante del Fondo de
19 Enfermedades Catastróficas, paciente de cáncer, síndrome de inmunodeficiencia
20 adquirida (SIDA), madre o padre soltero con custodia (en el caso de la madre
21 desde la concepción), víctimas de violación, maltrato, violencia doméstica o
22 abandono, tendrán derecho a trato preferencial y a que se les considere para
23 otorgarles un bono de hasta quince por ciento (15%) del precio de venta de la

1 vivienda que se adquiriera que conllevará el registro de un gravamen por igual
2 cantidad en la escritura pública pertinente.

3 Adjudicación del Porcentaje Participativo:

4 La adjudicación del porcentaje participativo que se otorgará será
5 establecida mediante reglamentación por la Autoridad. El fundamento
6 primordial para calcular el porcentaje participativo será la necesidad del
7 ciudadano o familia solicitante para lograr reducir el pago mensual de la deuda
8 hipotecaria (principal e interés) que contraería, conforme al precio de venta
9 máximo para una vivienda de interés social unifamiliar ubicada en Suelo Urbano
10 que no sea Centro Urbano en un Municipio de Mayor Densidad Poblacional
11 hasta el nivel que su capacidad crediticia y financiera le permita.

12 Descuento Especial:

13 Al solicitar un bono, el ciudadano o familia, firmarán un acuerdo donde
14 acepten el repago futuro de los bonos y la aplicación futura de un descuento
15 especial que será remitido a favor de la Autoridad para el Financiamiento de la
16 Vivienda. Este descuento especial será el mayor de:

- 17 1) el mismo porcentaje utilizado para calcular el bono otorgado,
18 aplicado sobre cualquier ganancia de capital, exceso o diferencia
19 entre el precio de venta al que se adquirió la vivienda cuando se
20 aplicó el bono y la tasación que se genere cuando se venda o
21 permute, se refinance o redima la deuda hipotecaria; o
- 22 2) la acumulación mensual que resulte del cómputo de interés sobre la
23 cantidad del bono concedido a la tasa de interés que haya

1 establecido la Autoridad mediante carta circular para el Programa
2 de Bonos de Vivienda de Interés Social, Bonos para Nuestros
3 Héroes y Bonos de Necesidad Extrema al momento de la compra.

4 El bono y el descuento especial serán repagados cuando ocurra
5 cualesquiera de los siguientes eventos: venta o permuta, refinanciamiento o
6 redención de la deuda hipotecaria;

7 La Autoridad para el Financiamiento de Vivienda establecerá mediante
8 reglamentación los términos, incluyendo la fijación de plazos de tiempo en que
9 se deberían redimir tanto el gravamen como el descuento especial, que regirán la
10 aplicación, tramitación y ejecución de dicho descuento especial.

11 Uso de los Bonos:

12 Los bonos podrán ser adjudicados al pronto pago requerido, al principal
13 en exceso del pronto requerido y a gastos de cierre en los casos que se permita
14 por el acreedor hipotecario y el programa garantizador. El gravamen siempre se
15 insertará en la escritura pública sin importar el uso que el comprador dio al
16 bono.

17 Redención de los Bonos:

18 Los bonos podrán ser redimidos, finalmente, por las instituciones
19 financieras hipotecarias, reguladas por la Oficina del Comisionado de
20 Instituciones Financieras, y cualquier entidad pública estatal o municipal,
21 individuo o entidad comercial o empresarial que hayan convenido su uso,
22 adquisición, inversión, negociabilidad, valoración, liquidez y/o rendimiento con
23 la Autoridad para el Financiamiento de Vivienda.

1 Constancia Registral del Gravamen:

2 El contrato de compraventa y las escrituras públicas notariadas harán
3 constar en el Registro de la Propiedad un gravamen, a nombre de la Autoridad
4 para el Financiamiento de la Vivienda, equivalente a la cantidad nominal del
5 precio de venta que fue sufragada por la adjudicación del bono otorgado. La
6 Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda podrá establecer o adjudicar
7 por reglamento o acuerdo hasta un segundo rango de deuda contributiva al
8 gravamen correspondiente a algunos o todos los bonos otorgados con el
9 propósito de minimizar riesgos dependiendo del interés de los inversionistas y
10 del mercado en general.

11 Fuentes de Repago y Continuidad Permanente:

12 Dicho gravamen y el descuento especial serán utilizados como fuente de
13 repago de las obligaciones que viabilicen la operación y continuidad permanente
14 de este Programa.

15 Complementación con Otros Programas:

16 La Autoridad podrá complementar la aplicabilidad de este Programa de
17 Bonos con cualquier otro programa existente ya sea federal, estatal, municipal
18 y/o privado. Será requisito que los programas complementarios privados acojan
19 los parámetros que establezca la Autoridad para el Financiamiento de la
20 Vivienda incluyendo la tasa de interés prevaleciente. Para los fines de esta Ley y
21 todas las regulaciones que no especifiquen por ley cual será la tasa de interés
22 prevaleciente aplicará aquella estipulada por la Autoridad para el
23 Financiamiento de la Vivienda.

1 Artículo 3.-Exenciones de Aplicabilidad

2 Para los fines del desarrollo de los proyectos de vivienda de interés social que se
3 realicen, a partir de la vigencia de esta Ley, no aplicarán las siguientes regulaciones:

4 (a) el subinciso (6) y subinciso (8) del inciso (b) del Artículo 21 de la
5 Ley Núm. 7 del 9 de marzo de 2009, conocida como “Ley Especial
6 Declarando Estado de Emergencia Fiscal y Estableciendo Plan
7 Integral de Estabilización Fiscal Para Salvar el Crédito de Puerto
8 Rico”, disponiendo así la vigencia de todos los incentivos y créditos
9 que habían sido objeto de moratoria por los referidos subincisos
10 solamente para los proyectos de vivienda de interés social;

11 (b) los Artículos 13.009 y 13.023 de la Ley Núm. 81 del 30 de Agosto de
12 1991, según enmendada, mejor conocida como Ley de Municipios
13 Autónomos de Puerto Rico ni cualquier otra ley o regulación que
14 establezca moratorias o el cobro de exacciones de impacto a
15 proyectos de vivienda de interés social, evitando así el cobro de
16 exacciones de impacto sobre proyectos de vivienda de interés social
17 entendiendo siempre que las obras de infraestructura serán
18 capitalizadas por la entidad pública y/o privada que las
19 construyan.

20 Artículo 4.-Especificación de Aranceles y Honorarios Notariales

21 Se dispone que para los fines de esta Ley y para los actos notariales que
22 involucren transacciones de vivienda de interés social, según definidas en esta Ley, se
23 fijarán aranceles y honorarios que no sean menos del cuarto del uno por ciento ($1/4\%$) ó

1 doscientos cincuenta dólares (\$250) lo que sea mayor. Cuando hayan más de dos
2 transacciones o actos notariales simultáneos, consecuentes o interdependientes sobre el
3 valor total o parcial de una misma vivienda de interés social los aranceles y honorarios
4 para cada acto serán equitativos y sumarán, entre todos, el equivalente a no más del
5 uno por ciento (1%) de la cantidad de valor determinable a la vivienda de interés social
6 en cuestión.

7 Artículo 5.-Arbitrios, Patentes, Permisos y Endosos de Construcción

8 Toda obra de construcción que envuelva directamente el desarrollo de un
9 proyecto de vivienda de interés social no podrá ser objeto de una tasa de arbitrios de
10 construcción mayor al tres por ciento (3%) del costo de construcción; tampoco se exigirá
11 el pago adelantado de los arbitrios correspondientes como requisito para conceder
12 permisos de construcción, ni se le impondrán multas, cargos por demora, penalidades
13 ni intereses hasta que se haya vendido más de una tercera parte ($1/3$) de las viviendas
14 autorizadas a construir. Se aclara que los costos de construcción, que tributen arbitrios
15 de construcción, no incluirán el monto tributado por concepto del impuesto sobre
16 ventas y uso (IVU) al momento de computar la responsabilidad contributiva sobre los
17 arbitrios de construcción.

18 Se aclara, además, que las patentes deberán ser rendidas exclusivamente en el
19 municipio donde se desarrolla el proyecto;

20 Ninguna entidad pública o privada con capacidad o responsabilidad de otorgar
21 permisos o endosos sobre proyectos de vivienda de interés social exigirá el pago
22 adelantado o previo de arbitrios, exacciones de impacto, contribución ni ningún otro
23 cargo aparte de los costos de tramitación del propio permiso o endoso solicitado. Tales

1 arbitrios o cargos se cobrarán desde el momento en que se obtenga el permiso de uso de
2 la vivienda sujeta al arbitrio o contribución. Para los propósitos de la determinación del
3 arbitrio de construcción, el costo total de la obra será el costo directo de mano de obra,
4 equipo y materiales de construcción, o sea, aquellos en que se incurra para realizar el
5 proyecto luego de deducirle el costo de adquisición de terrenos, edificaciones ya
6 construidas y enclavadas en el lugar de la obra, costos de estudios, diseños, planos,
7 permisos, consultoría, pago de intereses, servicios profesionales, servicios legales y
8 cualquier otro gasto operacional, de administración o supervisión que no es
9 propiamente una actividad directa de construcción. Estos costos a ser deducidos no
10 podrán ser incluidos bajo ninguna circunstancia en la determinación del costo de obra,
11 sujeto al arbitrio dispuesto en esta Ley.

12 Artículo 6.-Migración Intermunicipal

13 Con el fin de minimizar el efecto de la migración intermunicipal se requerirá que
14 los proyectos cualificados de interés social reserven, durante el primer año de su venta,
15 al menos dos terceras partes ($2/3$) de las unidades de vivienda construidas para
16 residentes del municipio en el cual se construyen y al menos tres cuartas partes ($3/4$)
17 para personas que residan o trabajen en el municipio pertinente.

18 En los municipios donde no haya la autonomía para otorgar permisos de
19 construcción, la Junta de Planificación o aquellas entidades públicas o privadas con
20 dicha autoridad podrán autorizar, cada diez (10) años, desarrollos hasta un máximo de
21 unidades de vivienda de interés social igual al cinco por ciento (5%) de la población
22 contada por el Negociado del Censo Federal en dicho municipio ó doscientas cincuenta
23 (250) unidades de vivienda, lo que sea mayor, a partir del censo que se realice para el

1 2010.

2 Los proyectos de interés social deberán tener rotulación en el sitio del desarrollo
3 desde el inicio de la construcción con información sobre el precio por unidad, la
4 cantidad de cuartos, baños y amenidades, el espacio de la vivienda y el terreno por
5 unidad, datos de contacto para orientación sobre mayores detalles y proceso de
6 cualificación.

7 El Departamento de Vivienda o cada municipio (cuando se trate de un proyecto
8 en su jurisdicción territorial) podrán, mediante ordenanza en el caso de los municipios,
9 eximir a cualquier proyecto de los requisitos estipulados en el presente Artículo 6.

10 Artículo 7.-Nueva Reglamentación y Tareas Adicionales

11 Se faculta y ordena al Departamento de la Vivienda y a la Autoridad para el
12 Financiamiento de la Vivienda a adoptar nueva reglamentación o modificar la
13 reglamentación existente, a fin de hacer valer las disposiciones de la presente Ley. Toda
14 reglamentación deberá ofrecer prioridad, trato preferencial y asistencia consultiva y
15 técnica a proyectos del sector privado donde el desarrollador y la banca hipotecaria
16 asuman roles o costos extraordinarios o complementen los beneficios de los programas
17 establecidos para el desarrollo de vivienda de interés social, a proyectos de las
18 organizaciones sin fines de lucro para el desarrollo de vivienda de interés social
19 (CHDO'S), a proyectos dirigidos a suplir vivienda de interés social para la población de
20 la tercera edad y con impedimentos, conforme a los fines de la Ley 244 de 2003 "Vida
21 Asistida, proyectos dirigidos a suplir vivienda de interés social a policías, maestros,
22 bomberos y enfermeros que actualmente residan a más de 50 kilómetros de distancia
23 del área al que están asignados, proyectos de vivienda de interés social que utilicen el

1 modelo de vivienda de cooperativa de titulares, según se establece en la Ley Núm. 229
2 de 2002, entre otros que promuevan el bienestar social y la política pública del Estado.

3 El Departamento de Vivienda implantará un programa de asistencia directa a los
4 ciudadanos y familias que interesan comprar una vivienda de interés social pero que
5 necesitan mejorar su condición financiera, demostrar el origen de sus ingresos, y otros
6 arreglos personales para poder ser cualificados.

7 Se ordena, también, al Departamento de Vivienda y a la Autoridad para el
8 Financiamiento de la Vivienda a revisar, con el propósito de incrementar, el tope de
9 ingreso máximo, requerido a las familias e individuos, para cualificar para los
10 beneficios de adquirir vivienda de interés social y clase media, en común acuerdo con el
11 Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano federal (HUD, por sus siglas en inglés).

12 Artículo 8.-Modelo Econométrico de Demanda de Vivienda de Interés Social y
13 Clase Media y Plan Estratégico de Desarrollo de Vivienda de Interés Social y Clase
14 Media 2010-2020

15 Se ordena al Instituto de Estadísticas de Puerto Rico, a la Junta de Planificación,
16 al Departamento de la Vivienda y a la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda
17 a coordinar esfuerzos y recursos para desarrollar e implementar el Modelo
18 Econométrico de Demanda de Vivienda de Interés Social, al amparo de la Ley Núm. 209
19 de 2003, en o antes del 30 de junio de 2010, añadiéndole el mismo análisis para las
20 viviendas de clase media. Asimismo, elaborarán un Plan Estratégico de Desarrollo de
21 Vivienda de Interés Social y Clase Media 2010-2020 dirigido a establecer guías y planes
22 que permitan y faciliten la construcción de al menos 50,000 viviendas de interés social y
23 50,000 viviendas de clase media antes del 31 de diciembre de 2020, el cual deberá

1 publicarse en o antes del 31 de diciembre de 2011. Cada diez años se revisará y pondrá
2 en vigor este Plan Estratégico. Los estudios, encuestas y medidas que resulten de este
3 Modelo y del Plan Estratégico deberán ser desglosados por Municipio y contemplar los
4 parámetros establecidos por esta Ley. Deberán compilar todos los datos estadísticos en
5 un informe público, el cual deberá ser remitido al gobernador y a la Asamblea
6 Legislativa.

7 Artículo 9.-Cláusula de Nulidad

8 No se aprobará reglamento, orden administrativa, circular, ordenanza municipal
9 o norma administrativa que viole las disposiciones de la presente Ley, y tal
10 reglamentación será nula e inoperante en tanto y en cuanto contravenga las
11 disposiciones de esta Ley.

12 Artículo 10.-Disponiéndose que luego de adoptado el Reglamento el mismo
13 deberá ser presentado ante la Asamblea Legislativa previo a su inscripción en el
14 Departamento de Estado.

15 Artículo 11.-Vigencia

16 Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.