

(TEXTO DE APROBACION FINAL POR LA CAMARA)
(22 DE OCTUBRE DE 2009)

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

16ta. Asamblea
Legislativa

2da. Sesión
Ordinaria

CAMARA DE REPRESENTANTES

P. de la C. 1883

17 DE AGOSTO DE 2009

Presentado por los representantes *Cintrón Rodríguez* y *Hernández Montañez*

Referido a la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano

LEY

Para enmendar el Artículo 2 de la Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, según enmendada, conocida como “Ley de Coparticipación del Sector Público y Privado para la Nueva Operación de Vivienda”, con el propósito de modificar la definición de Vivienda de Interés Social en cuanto a sus topes de precios mediante el establecimiento de una fórmula automática.

EXPOSICION DE MOTIVOS

Los topes en los precios de vivienda de interés social deben estar enmarcados en el poder adquisitivo de los adquirentes potenciales y no en el costo de construcción. Como hecho fundamental los adquirentes deben ser trabajadores cuyos ingresos no son tantos como para comprar residencias lujosas ni siquiera en valor promedio del mercado. La demanda por viviendas de interés social responde más a un aspecto de necesidad más que de ambición o preferencia.

La situación económica actual ha movido a gran parte del sector laboral a conseguir alternativas de vivienda que resulten prácticas y asequibles. Al firmarse la Ley 42 de 23 de julio de 2009 se aumentaron los topes en los precios de vivienda de interés social. Desde la aprobación en 1987 de la Ley de Coparticipación del Sector Público y Privado para la Nueva Operación de Vivienda se han incrementado en múltiples ocasiones dichos topes, siempre mediante legislación, sólo considerando el incremento en costos de construcción.

Esta nueva legislación vislumbra la incorporación de una fórmula automática que estandariza el cambio en los topes de los precios de vivienda de interés social correspondiendo principalmente al aumento del salario mínimo de los trabajadores.

Por ejemplo, al aplicar el Salario Mínimo Federal de siete dólares con veinticinco centavos (\$7.25) por hora a la fórmula dispuesta por ley, la misma se computaría de la siguiente forma:

- Paso 1) $\$7.25 \times 40 \times 52 = \$15,080 =$ Ingreso Anual por Persona
- Paso 2) $\$15,080 \times 2 / 12 = \$2,513.33 =$ Ingreso Mensual de la Composición Familiar
- Paso 3) $\$2,513.33 \times 29\% = \$728.87 =$ Capacidad Máxima de Pago de Préstamo Hipotecario
- Paso 4) $\$728.87 / .006653 = \$109,554.59 =$ Máximo de Prestación a Cualificación por Composición Familiar
- Paso 5) $\$109,554.59 - 15\%(\$109,554.59) = \$93,121.40 =$ Máximo Ajustado de Prestación a Cualificación por Composición Familiar

Utilizando el mismo ejemplo podemos obtener los topes más bajo y más alto posibles, los cuales siempre se redondearán al millar próximo:

- 1) Más Bajo (Vivienda Unifamiliar ubicada en Suelo Rústico de un Municipio de Menor Densidad Poblacional, excepto Vieques y Culebra) = $\$93,121.40 + 0\% = \$93,121.40$, que al redondearse al millar próximo resulta ser \$94,000.00
- 2) Más Alto (Vivienda Multifamiliar ubicada en Centro Urbano de un Municipio de Mayor Densidad Poblacional) = $\$93,121.40 + (5\% + 30\% + 10\%)\$109,554.59 = \$93,121.40 + 45\%(\$109,554.59) = \$93,121.40 + \$49,299.79 = \$142,420.96$, que al redondearse al millar próximo resulta ser \$143,000.00
- 3) El Mecanismo de Ajuste Administrativo, mediante el cual el Departamento de la Vivienda puede dispensar hasta un quince por ciento (15%) del MPCCF adicional por costos sustanciales extraordinarios, el máximo aplicable = $15\%(\$109,554.59) =$

\$16,433.19, que al redondearse al millar próximo resulta ser \$17,000.00

Además, mediante la presente Ley la Asamblea Legislativa fomenta la densificación poblacional en las áreas urbanas.

A tales fines, se aprueba la presente Ley para enmendar el Artículo 2 de la Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, según enmendada, conocida como “Ley de Coparticipación del Sector Público y Privado para la Nueva Operación de Vivienda”, con el propósito de modificar la definición de Vivienda de Interés Social en cuanto a sus topes de precios mediante el establecimiento de una fórmula automática.

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)

8 (h) Vivienda de interés social.- significa, en caso de venta, aquellas
9 unidades cuyo precio de venta máximo no exceda la suma del
10 Máximo Ajustado de Prestación a Cualificación por Composición
11 Familiar (MAPCCF) y los siguientes elementos o factores de
12 incrementación que apliquen, según sea el caso:

13 (1) A las Viviendas Multifamiliares se les sumará un cinco por
14 ciento (5%) del Máximo de Prestación a Cualificación por
15 Composición Familiar (MPCCF);

- 1 (2) A las Viviendas ubicadas en Suelo Urbano que no sea Centro
2 Urbano se les sumará un quince por ciento (15%) del
3 MPCCF;
- 4 (4) A las Viviendas ubicadas en Centro Urbano se les sumará un
5 treinta por ciento (30%) del MPCCF; y
- 6 (5) A las Viviendas ubicadas en Municipios Islas o de Mayor
7 Densidad Poblacional se les sumará un diez por ciento (10%)
8 del MPCCF.

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

- 11 (1) Viviendas Unifamiliares ubicadas en Suelo Rústico de
12 Municipios de Menor Densidad Poblacional - hasta el 85%
13 del Máximo de Prestación a Cualificación por Composición
14 Familiar;
- 15 (2) Viviendas Multifamiliares ubicadas en Suelo Rústico de
16 Municipios de Menor Densidad Poblacional - hasta el 90%
17 del Máximo de Prestación a Cualificación por Composición
18 Familiar;
- 19 (3) Viviendas Unifamiliares ubicadas en Suelo Urbano que no
20 sea Centro Urbano de Municipios de Menor Densidad
21 Poblacional - hasta el 100% del Máximo de Prestación a
22 Cualificación por Composición Familiar;

- 1 (4) Viviendas Multifamiliares ubicadas en Suelo Urbano que no
2 sea Centro Urbano de Municipios de Menor Densidad
3 Poblacional - hasta el 105% del Máximo de Prestación a
4 Cualificación por Composición Familiar;
- 5 (5) Viviendas Unifamiliares ubicadas en Centro Urbano de
6 Municipios de Menor Densidad Poblacional - hasta el 115%
7 del Máximo de Prestación a Cualificación por Composición
8 Familiar;
- 9 (6) Viviendas Multifamiliares ubicadas en Centro Urbano de
10 Municipios de Menor Densidad Poblacional - hasta el 120%
11 del Máximo de Prestación a Cualificación por Composición
12 Familiar;
- 13 (7) Viviendas Unifamiliares ubicadas en Suelo Rústico de
14 Municipios Islas o de Mayor Densidad Poblacional - hasta el
15 95% del Máximo de Prestación a Cualificación por
16 Composición Familiar;
- 17 (8) Viviendas Multifamiliares ubicadas en Suelo Rústico de
18 Municipios Islas o de Mayor Densidad Poblacional - hasta el
19 100% del Máximo de Prestación a Cualificación por
20 Composición Familiar;
- 21 (9) Viviendas Unifamiliares ubicadas en Suelo Urbano que no
22 sea Centro Urbano de Municipios Islas o de Mayor Densidad

1 Poblacional - hasta el 110% del Máximo de Prestación a
2 Cualificación por Composición Familiar;

3 (10) Viviendas Multifamiliares ubicadas en Suelo Urbano que no
4 sea Centro Urbano de Municipios Islas o de Mayor Densidad
5 Poblacional - hasta el 115% del Máximo de Prestación a
6 Cualificación por Composición Familiar;

7 (11) Viviendas Unifamiliares ubicadas en Centro Urbano de
8 Municipios Islas o de Mayor Densidad Poblacional - hasta el
9 125% del Máximo de Prestación a Cualificación por
10 Composición Familiar; o

11 (12) Viviendas Multifamiliares ubicadas en Centro Urbano de
12 Municipios Islas o de Mayor Densidad Poblacional - hasta el
13 130% del Máximo de Prestación a Cualificación por
14 Composición Familiar.

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

18 Mecanismo de Ajuste Administrativo:

19 El Departamento de la Vivienda podrá conceder dispensas de hasta un
20 quince por ciento (15%) del MPCCF adicional, para establecer un precio de venta
21 máximo, sobre algún proyecto de vivienda de interés social en particular y de
22 hasta un veinticinco por ciento (25%) del MPCCF adicional, para establecer un

1 precio de venta máximo, sobre algún proyecto de vivienda de clase media en
2 particular, cuando se demuestre que su desarrollo implica costos sustanciales
3 extraordinarios que son indispensables tales como instalación de cisternas,
4 calentadores de agua, plantas de energía solar, acondicionamiento conforme a los
5 estándares de “Green Building” y/ o casas inteligentes, por cambios
6 extraordinarios imprevistos en el movimiento de tierra o por la aplicación
7 extraordinaria de exacciones por impacto o requerimientos de obra extramuro de
8 parte de alguna entidad gubernamental, incluyendo a los municipios y
9 corporaciones públicas y cuando el proyecto de vivienda sea sometido al
10 régimen de propiedad horizontal bajo los parámetros de la Ley Núm. 104 de 25
11 de junio de 1958, según enmendada, mejor conocida como Ley de Condominios.

12 Publicación de Precios:

13 Asimismo, se determinará y publicará el precio de venta máximo de la
14 unidad básica por municipio, tomando en consideración su localización, el
15 comportamiento de los indicadores económicos tales como el índice de precios al
16 consumidor, el índice de precios al productor, el precio del cemento y el ingreso
17 personal, el monto máximo de la hipoteca asegurable por la Federal Housing
18 Administration (FHA) y normas y parámetros generalmente aceptados en la
19 industria de la construcción.

20 Clasificación de Municipios:

21 Para clasificar los municipios como de menor o mayor densidad
22 poblacional se utilizará la densidad poblacional promedio de Puerto Rico.

1 Aquellos municipios que su densidad poblacional exceda la densidad promedio
2 de Puerto Rico serán clasificados como Municipios de Mayor Densidad
3 Poblacional. Mientras que los municipios cuya densidad poblacional esté por
4 debajo de la densidad poblacional de Puerto Rico serán clasificados como
5 Municipios de Menor Densidad Poblacional. Los municipios de Vieques y
6 Culebra también se clasificarán como Municipios Islas.

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

- 9 (1) Suelo Rústico - Junta de Planificación y/o Municipios (cuando esté
10 vigente su Plan de Ordenación Territorial);
- 11 (2) Suelo Urbano - Junta de Planificación y/o Municipios (cuando esté
12 vigente su Plan de Ordenación Territorial);
- 13 (3) Centro Urbano - Directoría de Urbanismo del Departamento de
14 Transportación y Obras Públicas Estatal.

15 Las áreas de expansión urbana en aquellos municipios que aún no tengan
16 su Plan de Ordenación Territorial aprobados por la Junta de Planificación se
17 considerarán Suelos Urbanos para los fines de esta Ley, tomando en cuenta que
18 aquellos que sean catalogados como centros urbanos por la Directoría de
19 Urbanismo del Departamento de Transportación y Obras Públicas Estatal se
20 encuentran dentro de las áreas identificadas como Suelo Urbano y que estas
21 áreas deberán estar zonificadas o calificadas como Residencial Intermedio o
22 Residencial de Alta Densidad. Bajo ninguna circunstancia se entenderá que esta

1 Ley permite el uso de Suelo Rústico No Residencial, especialmente aquel
2 reservado para uso agrícola o conservación ambiental, para los propósitos de
3 esta Ley.

4 La fórmula para computar el Máximo Ajustado de Prestación a
5 Cualificación por Composición Familiar (MAPCCF) será la siguiente:

6 (1) Se multiplicará el valor que, a la fecha de iniciación del
7 trámite de compra, disponga el Salario Mínimo Federal por
8 40, que son las horas de una jornada de trabajo a tiempo
9 completo por 52, que son el número de semanas de un año,
10 para obtener el Ingreso Anual por Persona ($SMF \times 40 \times$
11 $52=IAP$).

12 (2) Se multiplicará el Ingreso Anual por Persona por 2, que es el
13 número de adultos que hipotéticamente serían proveedores
14 al sostenimiento de la familia, y esta cantidad se dividirá
15 entre 12, que son los meses que componen un año, para
16 obtener el Ingreso Mensual de la Composición Familiar
17 ($IAP \times 2 / 12=IMCF$).

18 (3) Se multiplicará el Ingreso Mensual de la Composición
19 Familiar por 29 por ciento, que es el por ciento máximo
20 aceptado por el mercado bancario que puede separarse del
21 ingreso para el pago de una hipoteca, para obtener la
22 Capacidad Máxima de Pago de Préstamo Hipotecario (IMCF

1 x 29%=CMPPH).

2 (4) Se dividirá la Capacidad Máxima de Pago de Préstamo
3 Hipotecario por el factor de principal e interés de un
4 préstamo hipotecario al siete por ciento (7%) a 30 años, para
5 obtener el Máximo de Prestación a Cualificación por
6 Composición Familiar ($CMPPH / .006653 = MPCCF$).

7 (5) Se ajustará el Máximo de Prestación a Cualificación por
8 Composición Familiar restándole un quince por ciento (15%)
9 correspondiente al fin de contemplar un factor aproximado
10 de endeudamiento excesivo de los deudores hipotecarios en
11 Puerto Rico, de proteger las áreas rurales, reducir la
12 dispersión urbana, y asegurar precios asequibles, de esta
13 manera se obtendrá el Máximo Ajustado de Prestación a
14 Cualificación por Composición Familiar ($MPCCF -$
15 $15\%MPCCF = MAPCCF$).

16 Esta fórmula será revisada por la Junta de Planificación al menos cada tres
17 años ó cada vez que se cambie el Salario Mínimo Federal a partir de su vigencia;
18 el resto de los factores solo podrían variar por ley. Cualquier proyecto sometido
19 a la Junta de Planificación antes de la vigencia de esta Ley tendrá la opción de
20 permanecer bajo la aplicación del tope de precio que le cobijaba anteriormente.

21 A estos fines, se establecerán por reglamento las especificaciones y precios
22 de la unidad básica para vivienda de interés social, conforme a lo dispuesto en

1 esta Ley. En el caso de proyectos multifamiliares de vivienda, dedicados al
2 alquiler, “vivienda de interés social”, significa la estructura sencilla, en hileras,
3 de acceso peatonal y multipisos, destinada a vivienda de familias de ingresos
4 medios, moderados y bajos, cuando son fomentados o desarrollados por, el
5 sector privado, el Departamento de la Vivienda o sus organismos operacionales.
6 También, las desarrolladas por el Departamento de la Vivienda o por las
7 empresas privadas para familias de ingresos medios, moderados y bajos, cuando
8 las familias se benefician directa o indirectamente de los programas de asistencia
9 de los gobiernos estatal o federal.”

10 Artículo 2.-Cláusula de Nulidad

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

15 Artículo 3.-Vigencia. Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su
16 aprobación. Los nuevos topes de precio establecidos en esta Ley serán de aplicación en
17 sesenta (60) días contados a partir de la aprobación de esta Ley. La Junta de
18 Planificación y el Departamento de la Vivienda deberán realizar los cálculos y cambios
19 reglamentarios concernientes para la implantación y cumplimiento de esta Ley antes
20 del plazo de sesenta (60) días que por la presente se estipula para la aplicación de los
21 nuevos topes de precio.