

(TEXTO DE APROBACION FINAL POR LA CAMARA)
(15 DE JUNIO DE 2010)

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

16ta. Asamblea
Legislativa

3ra. Sesión
Ordinaria

CAMARA DE REPRESENTANTES

P. de la C. 2321

13 DE ENERO DE 2010

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

Referido a la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano

LEY

Para fomentar la construcción de viviendas de interés social y clase media mediante la fijación de topes en la imposición de arbitrios de construcción sobre el desarrollo de vivienda de interés social; estimular la construcción 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; y para otros fines relacionados.

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 y 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.

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 éstas 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 Núm. 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. Por esto, esta Ley limita las imposiciones por concepto de arbitrios de construcción, con el fin de estimular la construcción de este tipo de proyectos y generar mayores ingresos en las arcas municipales.

Esta Asamblea Legislativa, en virtud de lo anterior y mediante la presente Ley, tiene el propósito de fomentar la construcción de viviendas de interés social y clase media mediante la fijación de topes en la imposición de arbitrios de construcción sobre

proyectos de vivienda de interés social y clase media, establecer 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.-Arbitrios de Construcción

2 Toda obra de construcción que envuelva directamente el desarrollo de vivienda
3 de interés social no podrá ser objeto de una tasa de arbitrios de construcción mayor al
4 tres por ciento (3%) del costo de construcción. Los municipios establecerán planes de
5 pago para dichos arbitrios. Los municipios, a partir de 1ro de enero de 2013, podrán
6 cambiar, mediante ordenanza municipal y hasta un máximo de cinco por ciento (5%), el
7 tope de la tasa de arbitrios de construcción que se dispone en esta Ley. Se aclara que los
8 costos de construcción, que tributen arbitrios de construcción, no incluirán el monto
9 tributado por concepto del impuesto sobre ventas y uso (IVU) al momento de computar
10 la responsabilidad contributiva sobre los arbitrios de construcción.

11 Para los propósitos de la determinación del arbitrio de construcción, el costo total
12 de la obra será el costo directo de mano de obra, equipo y materiales de construcción, o
13 sea, aquellos en que se incurra para realizar la obra, luego de deducirle el costo de
14 adquisición de terrenos, edificaciones ya construidas y enclavadas en el lugar de la
15 obra, costos de estudios, diseños, planos, permisos, consultoría, pago de intereses,
16 servicios profesionales, servicios legales y cualquier otro gasto operacional, de
17 administración o supervisión que no es propiamente una actividad directa de
18 construcción. Estos costos a ser deducidos no podrán ser incluidos bajo ninguna
19 circunstancia en la determinación del costo de obra, sujeto al arbitrio dispuesto en esta
20 Ley.

1 Cualquier tasa de arbitrio de construcción vigente, sobre montos totales o
2 regulados por escalas u otros términos, que exceda los topes fijados mediante esta Ley
3 quedará automáticamente ajustada al máximo dispuesto en este Artículo. Sin embargo,
4 como salvaguarda de su autonomía municipal, cualquier municipio podrá eximirse del
5 cumplimiento de esta Ley siempre que renuncie, mediante ordenanza municipal, a las
6 aportaciones o asignaciones que se les remitan de fondos estatales, a partir de dicha
7 renuncia.

8 Artículo. 2-Nueva Reglamentación y Tareas Adicionales

9 Se faculta y ordena al Departamento de la Vivienda y a la Autoridad para el
10 Financiamiento de la Vivienda a adoptar nueva reglamentación o modificar la
11 reglamentación existente, a fin de hacer valer las disposiciones de la presente Ley. Toda
12 reglamentación deberá ofrecer prioridad, trato preferencial y asistencia consultiva y
13 técnica a proyectos del sector privado donde el desarrollador y la banca hipotecaria
14 asuman roles o costos extraordinarios o complementen los beneficios de los programas
15 establecidos para el desarrollo de vivienda de interés social, a proyectos de las
16 organizaciones sin fines de lucro para el desarrollo de vivienda de interés social
17 (CHDO'S), a proyectos dirigidos a suplir vivienda de interés social para la población de
18 la tercera edad y con impedimentos, conforme a los fines de la Ley Núm. 244 de 3 de
19 septiembre de 2003, según enmendada, conocida como "Ley para la Creación de
20 Proyectos de Vivienda de Vida Asistida para Personas de Edad Avanzada en Puerto
21 Rico", 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 23 de septiembre de 2002, entre otros que promuevan el bienestar social y la política
3 pública del Estado.

4 La Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda implantará un programa de
5 asistencia directa a los ciudadanos y familias que interesan comprar una vivienda de
6 interés social, pero que necesitan mejorar su condición financiera, demostrar el origen
7 de sus ingresos, y otros arreglos personales para poder ser cualificados. Para financiar
8 la operación de dicho Programa la Autoridad podrá fijar, hasta donde lo permitan las
9 regulaciones federales, una tarifa por servicio en la transacción hipotecaria, que sea
10 razonable a los compradores, vendedores y/o instituciones financieras que resulten
11 beneficiados. Además, para cubrir parte de los gastos de operación de estas
12 obligaciones y funciones se le asignará a la Autoridad para el Financiamiento de la
13 Vivienda, la cantidad de cien mil dólares (\$100,000) provenientes de sobrantes de la Ley
14 9 de 9 de marzo de 2009 (Plan de Estímulo Criollo). Para cubrir parte de los gastos de
15 operación de estas obligaciones y funciones, a partir del año fiscal siguiente a la
16 aprobación de esta Ley, se le asignará a la Autoridad para el Financiamiento de la
17 Vivienda, y consignará anualmente en su presupuesto, la cantidad necesaria para
18 cumplir con las obligaciones de esta Ley.

19 Se ordena, también, al Departamento de la Vivienda y a la Autoridad para el
20 Financiamiento de la Vivienda a revisar y ajustar, con el propósito de incrementar, el
21 tope de ingreso máximo, requerido a las familias e individuos, para cualificar para los
22 beneficios de adquirir vivienda de interés social y clase media, en común acuerdo con el
23 Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano Federal (HUD, por sus siglas en

1 inglés). También, las agencias estatales que administren programas federales del
2 Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano Federal (HUD, por sus siglas en inglés)
3 deberán adoptar, en común acuerdo con dicha agencia federal, los topes de precio de
4 vivienda de interés social, para aplicarse en los estándares de cualificación de dichos
5 Programas Federales.

6 Artículo 3.-Cláusula de Nulidad

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

11 Artículo 4.- Cláusula de Separabilidad

12 Si cualquier parte, inciso, oración o artículo de esta Ley fuera declarado
13 inconstitucional por un tribunal competente, la sentencia a tal efecto dictada se limitará
14 a la parte, inciso, oración o artículo declarado inconstitucional, y no afectará ni
15 invalidará el resto de las disposiciones de esta Ley.

16 Artículo 5.-Vigencia

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