

(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. 2475**

11 DE FEBRERO DE 2010

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

Referido a la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano

**LEY**

Para crear el Programa de Vivienda Accesible para Todos, adscrito a la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, establecer sus reglas básicas de operación y financiamiento; y para otros fines relacionados.

EXPOSICION DE MOTIVOS

En Puerto Rico existe una gran demanda por unidades de vivienda de interés social y clase media. Los trabajadores asalariados puertorriqueños consideran una necesidad primaria el proveer a sus familias de un hogar digno, seguro y propio.

Los altos costos de construcción y la crisis financiera han limitado la venta de miles de viviendas que están construidas o en proceso de desarrollo. Al mismo tiempo la banca se ha cohibido de prestar los recursos económicos necesarios para desarrollar nuevas viviendas. A raíz de esto más de cien mil empleos se han perdido tanto en la industria de la construcción como en la financiera.

Es meritorio implantar políticas públicas y programas dirigidos a rehabilitar nuestra actividad económica.

En Inglaterra existe un programa gubernamental, llamado “Home Sharing Ownership”, que provee un mecanismo mixto (hipoteca y renta) a través del cual se facilita que individuos y familias de recursos limitados puedan comenzar la adquisición paulatina de un hogar propio, digno y seguro. Hoy miles de ciudadanos ingleses disfrutan de los beneficios de dicho programa sin perjudicar las finanzas públicas.

La adquisición de una vivienda no constituye un gasto sino una inversión a largo plazo que propende beneficios futuros para los adquirientes. En la medida que más familias sean propietarios de su hogar el Estado disminuye los riesgos de tener que asistirle ampliamente en el porvenir.

Las autoridades estatales, entiéndase el Departamento de la Vivienda, entre otros, estiman en alrededor de 100,000 los potenciales compradores de vivienda que demandan se les supla dicha oferta a precios razonables. Es imprescindible recabar esfuerzos que redunden en la impulsión de un sistema que promueva e incentive el que más ciudadanos se adueñen de una casa ideal.

El Estado tiene la responsabilidad y la facultad de asistir a los ciudadanos en la obtención de un hogar digno conforme a sus necesidades.

Es por esta razón que la Asamblea Legislativa tiene la iniciativa de legislar para crear el Programa de Vivienda Accesible para Todos, adscrito a la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, establecer sus reglas básicas de operación y financiamiento.

*DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:*

- 1           Artículo 1.-Creación del Programa de Vivienda Accesible para Todos
- 2           Se faculta y ordena a la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda a
- 3           establecer, mediante reglamentación, el Programa de Vivienda Accesible para Todos.
- 4           Artículo 2.-Descripción del Programa:
- 5           Este Programa podrá conllevar la emisión de bonos hipotecarios garantizados
- 6           con la pignoración e indexados al crecimiento del valor de los inmuebles, la obtención
- 7           de crédito, la creación o utilización de instrumentos negociables de valor, y/o cualquier
- 8           otro mecanismo o recurso financiero viable y útil para la Autoridad para el

1 Financiamiento de la Vivienda, que le permita sufragar el repago o costo de los bonos,  
2 hasta la redención de los mismos. El Programa consistirá en la compra mancomunada  
3 entre el individuo o familia que residirá la vivienda de interés social y otra parte que  
4 podrá ser un ente público o privado, según disponga la Autoridad para el  
5 Financiamiento de Vivienda, en común acuerdo con las instituciones financieras (banca,  
6 casas de corretaje, entre otros autorizado por la Oficina del Comisionado de  
7 Instituciones Financieras) que acepten participar de este Programa. La Autoridad para  
8 el Financiamiento de la Vivienda tendrá facultad y carácter preferencial para asumir el  
9 rol de la parte titular no residente en cualquier circunstancia.

10 Los interesados en solicitar participar de este Programa podrán acudir, en  
11 primera instancia, a las oficinas de venta de los proyectos cualificados por la Autoridad  
12 para notificar su interés, y a las instituciones financieras de la banca hipotecaria  
13 participante para propósitos de orientación y precalificación.

14 Artículo 3.-Máximo Porcentual de la Participación Propietaria:

15 La participación propietaria de la parte titular no residente será de hasta un  
16 máximo de setenta y cinco por ciento (75%) del justo valor (precio de venta o valor  
17 tasado, lo que sea menor) de la vivienda que se adquiera.

18 Artículo 4.-Trato Preferencial a Nuestros Héroes, ciertos empleados públicos y  
19 Casos de Necesidad Extrema:

20 Aquellos casos donde el solicitante o al menos uno de los miembros de la familia,  
21 que participen directamente de la compra de la vivienda, sea maestro(a), policía,  
22 bombero(a) y/o enfermero(a) tendrán derecho a trato preferencial para la compra

1 mancomunada de una vivienda de interés social siempre que la misma esté ubicada  
2 dentro de los cincuenta kilómetros circundantes al área en que labora,  
3 permanentemente, al momento de la solicitud. En casos donde se quiera residir a una  
4 distancia mayor se podrá cualificar pero no tendrá trato preferencial.

5 Aquellos casos donde el solicitante o al menos uno de los miembros de la familia,  
6 que participen directamente de la compra mancomunada de la vivienda de interés  
7 social, sea mayor de sesenta y cinco (65) años de edad, padre, madre o tutor de un  
8 dependiente con impedimento físico o mental o participante del Fondo de  
9 Enfermedades Catastróficas, paciente de cáncer, síndrome de inmunodeficiencia  
10 adquirida (SIDA), madre o padre soltero con custodia (en el caso de la madre desde la  
11 concepción), víctimas de violación, maltrato, violencia doméstica o abandono, tendrán  
12 derecho a trato preferencial para la compra mancomunada de una vivienda de interés  
13 social siempre que la misma esté adecuada a sus necesidades pertinentes a la condición  
14 bajo la cual aplique.

15 Artículo 5.-Adjudicación del Porcentaje Participativo Propietario:

16 La adjudicación del porcentaje participativo propietario de la parte titular no  
17 residente, conforme al Artículo 3 de esta Ley, que se otorgará, será establecida mediante  
18 reglamentación por la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda. El fundamento  
19 primordial para calcular el porcentaje participativo será la necesidad económica del  
20 ciudadano o familia solicitante para lograr reducir el pago mensual de la deuda  
21 hipotecaria (principal e interés) que contraería, conforme a los parámetros que  
22 establezca la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, y hasta el nivel que su

1 capacidad crediticia y financiera le permita.

2 Artículo 6.-Adquisición Total del Título de Propiedad:

3 El ciudadano o familia residente, firmará un acuerdo donde acepten el  
4 repago futuro de la porción o participación de la parte no residente, el  
5 cual será efectuado conforme a las disposiciones que establezca la  
6 Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda.

7 La Autoridad para el Financiamiento de Vivienda establecerá, mediante  
8 reglamentación, los términos, incluyendo la fijación de plazos de tiempo en que se  
9 deberán completar las adquisiciones totales de los títulos de las viviendas participantes.

10 Artículo 7.-Pago de Renta o Alquiler:

11 El individuo o familia residente pagará una renta o alquiler periódico a la parte  
12 propietaria o titular mancomunada que no reside la vivienda. Dicha renta nunca será  
13 mayor al cinco por ciento (5%) anual de la cantidad aportada, por la parte titular no  
14 residente, al comprarse la propiedad.

15 Artículo 8.-Complementación con Otros Programas:

16 La Autoridad podrá complementar la aplicabilidad de este Programa de  
17 Vivienda Accesible para Todos con cualquier otro programa existente, ya sea federal,  
18 estatal, municipal y/o privado. Será requisito que los programas complementarios  
19 privados acojan los parámetros que establezca la Autoridad para el Financiamiento de  
20 la 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 Financiamiento de la

1 Vivienda.

2 Artículo 9.-Facultades Especiales Ejecutivas

3 Se autoriza a la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda a transferir y  
4 utilizar fondos disponibles de cualquiera de los programas bajo la custodia de dicha  
5 agencia. Incluso, podrá incurrir en deuda garantizada, parear otras asignaciones,  
6 someter propuestas y aplicar para obtener fondos federales, hacer consorcios, negociar  
7 con el sector privado, entre otros, a fines con el propósito de financiar el Programa de  
8 Vivienda Accesible para Todos. Además, se faculta al Gobernador de Puerto Rico a  
9 transferir a la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda fondos disponibles de  
10 otras partidas provenientes tanto de la Resolución Conjunta de Presupuesto, de  
11 emisiones de bonos, de líneas de crédito, sobrantes de corporaciones públicas y  
12 cualesquiera otros fondos que se identifiquen como disponibles.

13 Para efectos administrativos, la Autoridad podrá denominar o definir el  
14 Programa de Vivienda Accesible para Todos o sus partes conforme a la conveniencia de  
15 los beneficiarios y su mejor práctica operacional. Nada impedirá que el Programa  
16 dispuesto por esta Ley sea combinado con cualquier otro existente y vigente. La  
17 Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda rendirá informes trimestrales a las  
18 Comisiones de Vivienda de ambos cuerpos legislativos sobre el progreso del  
19 cumplimiento de esta Ley, la cantidad de beneficiarios, el monto económico subsidiado  
20 y los detalles de los fondos utilizados para el Programa. Asimismo, integrará cualquier  
21 otro programa existente y vigente que se haya creado administrativamente, y sea  
22 parecido en objetivos y funciones, al que se crea en esta Ley.

1           Para cubrir parte de los gastos de operación de estas obligaciones y funciones se  
2 le asignará a la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, la cantidad de cien  
3 mil dólares (\$100,000) provenientes de sobrantes de la Ley 9 de 9 de marzo de 2009  
4 (Plan de Estímulo Criollo). Para cubrir parte de los gastos de operación de estas  
5 obligaciones y funciones, a partir del año fiscal siguiente a la aprobación de esta Ley, se  
6 le asignará a la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, y consignará  
7 anualmente en su presupuesto, la cantidad necesaria para cumplir con las obligaciones  
8 de esta Ley.

9           Artículo 10.-Reglamentación

10           La Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda deberá adoptar las normas y  
11 reglamentos necesarios para cumplir con los propósitos de esta Ley antes del 1ro. de  
12 noviembre de 2010. Este proceso estará exento de las disposiciones de la Ley Núm. 170  
13 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, pero la Autoridad deberá darle la debida  
14 difusión y publicidad para conocimiento del público. Ninguna Ley que tenga vigencia  
15 anterior limitará el marco de acción que se estipula por medio de la presente.

16           Artículo 11.- Separabilidad.

17           Si alguna disposición de esta Ley o la aplicación de la misma fuere declarada  
18 inválida, dicha declaración no afectará las demás disposiciones de esta Ley ni su  
19 aplicación, y las demás disposiciones continuarán en vigor aunque alguna de ellas sea  
20 declarada inválida, y a este fin se decreta que las disposiciones individuales de esta Ley  
21 serán separables.

22           Artículo 12.-Cláusula de Nulidad

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

5           Artículo 13.- Vigencia

6           Esta Ley tendrá vigencia inmediata después de su aprobación mientras que la  
7 reglamentación y los beneficios de la misma se harán disponibles desde el 1 de octubre  
8 de 2010.