

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 323

30 de enero de 2009

Presentado por el señor *Seilhamer Rodríguez*

Referido a las Comisiones de Hacienda; y de Urbanismo e Infraestructura

LEY

Para enmendar los Artículos 3, 4, 5, 8, 10 y añadir un nuevo Artículo 15 a la Ley Núm. 98 de 10 de agosto de 2001, según enmendada, conocida como Ley de Créditos Contributivos por Inversión en Infraestructura de Vivienda, a fin de agilizar y garantizar la concesión de los créditos contributivos; aumentar la cantidad del crédito para los proyectos de viviendas pertenecientes al peticionario; aumentar a cincuenta millones de dólares (\$50,000,000) el tope máximo de créditos por año fiscal; requerir al Departamento de la Vivienda un informe anual que detalle la cuantía de los créditos concedidos y para otros fines relacionados.

EXPOSICION DE MOTIVOS

La Ley Núm. 98 de 10 de agosto de 2001, conocida como “Ley de Créditos Contributivos por Inversión Extraordinaria en Infraestructura de Vivienda”, fue creada con el propósito de establecer una alianza entre el sector público y el sector privado para promover la creación de viviendas de interés social y clase media y a la vez permitir la construcción de infraestructuras extraordinarias indispensables para la vida en comunidad.

La citada Ley provee un crédito contributivo por la inversión extraordinaria que hace un desarrollador a exigencia de una agencia gubernamental para sufragar infraestructuras públicas que benefician su proyecto de vivienda o que benefician al público en general. De esta manera se rebajan los costos de construcción de los proyectos residenciales en Puerto Rico, lo que hace las viviendas más accesibles a nuestros residentes.

Recientemente, la Ley de Créditos Contributivos por Inversión Extraordinaria en Infraestructura de Vivienda fue enmendada por la Ley Núm. 171 de 6 de agosto de 2008 para contemplar la unión de varios desarrolladores de vivienda en un combinado o consorcio para la construcción de grandes proyectos de infraestructura de impacto regional. La enmienda permite que sus beneficios se extiendan a combinados de desarrolladores de vivienda para que, conjuntamente y de común acuerdo, puedan financiar y construir infraestructura de impacto regional que requiere una inversión multimillonaria de capital.

Ciertamente y ante la difícil situación económica que atravesamos, la intención comprendida en la Ley Núm. 98 es necesaria y meritoria. No obstante, debido a la dificultad que representa cumplir con los requerimientos dispuestos en la Ley y a la amplia discreción concedida al Departamento de la Vivienda para otorgar los créditos contributivos han ocasionado que la Ley resulte inoperante y no cumpla con su principal propósito de fomentar la construcción de viviendas de interés social.

Esta Ley elimina la discreción del Secretario del Departamento de la Vivienda, lo que flexibiliza y garantiza la concesión de los créditos contributivos una vez los desarrolladores cumplan con ciertos requisitos y se certifique la culminación de la obra. Además, aumenta los créditos concedidos por la inversión en infraestructura en los proyectos de vivienda pertenecientes al solicitante y se incluye una concesión de cien por ciento a los proyectos de vivienda que además de pertenecer al solicitante cuenten con un paquete ecológico que propendan el ahorro de energía y agua. Asimismo y considerando los exorbitantes costos de construcción, se aumenta a cincuenta millones de dólares (\$50,000,000) el tope máximo de créditos que pueden ser concedidos durante un año fiscal.

Con el propósito de viabilizar el desarrollo de viviendas de interés social y de clase media, la Asamblea Legislativa de Puerto Rico considera necesario flexibilizar y garantizar la concesión de créditos contributivos a todo desarrollador que invierta en infraestructura de viviendas de este tipo y conceder alivios reales que se traduzcan en beneficio para las familias puertorriqueñas.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

- 1 Artículo 1. – Se añade un nuevo inciso (bb) y se redesigna el anterior inciso (bb)
- 2 como (cc); se redesigna el anterior inciso (cc) como (dd); se redesigna el anterior inciso (dd)

1 como (ee); se redesigna el anterior inciso (ee) como (ff); se redesigna el anterior inciso (ff)
2 como (gg) al Artículo 3 de la Ley Núm. 98 de 10 de agosto de 2001, según enmendada, para
3 que lea como sigue:

4 “Artículo 3.- Definiciones

5 ...

6 (a) Agencia. —...

7 *(bb) Proyecto de vivienda verde. – Es un proyecto de vivienda en el cual cada*
8 *residencia cuenta con un paquete ecológico básico que incluye un calentador*
9 *solar, lámparas fluorescentes ahorradoras de energía y dispositivos*
10 *ahorradores de agua.*

11 **[(bb)]** *(cc) Secretario de Hacienda.— ...*

12 **[(cc)]** *(dd) Secretario de la Vivienda.— ...*

13 **[(dd)]** *(ee) Vivienda de clase media.— ...*

14 **[(ee)]** *(ff) Vivienda de interés social.— ...*

15 **[(ff)]** *(gg) Vivienda ordinaria.— ...*

16 ...”

17 Artículo 2.- Se enmienda el apartado (a) del Artículo 4 de la Ley Núm. 98 de 10 de
18 agosto de 2001, según enmendada, para que lea como sigue:

19 Artículo 4.-Crédito por Inversión en Infraestructura

20 “(a) Regla general.- ...

21 ...

22 ...

1 El Secretario de la Vivienda, **[previa consulta con el Secretario de**
2 **Hacienda, tendrá discreción para conceder, cuando los mejores intereses**
3 **del Estado Libre Asociado de Puerto Rico así lo ameriten,]** *concederá* los
4 créditos provistos en esta Ley con relación a inversión extraordinaria en
5 infraestructura, realizada en proyectos comenzados entre el primero (1ro) de
6 enero de 2001 **[y la fecha en que entre en vigor el reglamento a que se hace**
7 **referencia en el Artículo 7 de esta Ley]** , *de conformidad con la*
8 *reglamentación que promulgue a esos efectos.* El Secretario de la Vivienda,
9 **[previa consulta con el Secretario de Hacienda, tendrá discreción para**
10 **conceder, cuando los mejores intereses del Estado Libre Asociado de**
11 **Puerto Rico así lo ameriten,]** *concederá* los créditos provistos en esta Ley,
12 con relación a inversión extraordinaria en infraestructura de impacto regional o
13 municipal, hasta que entre en vigor las enmiendas al reglamento al que se hace
14 referencia en el Artículo 7 de esta Ley, relacionadas a Infraestructuras de
15 Impacto Regional.

16 ...

17 (b) Cómputo del Crédito.- ...

18 ...

19 (i)...

20 (ii)...

21 (A)...

22 ...

23 (I)...

1 ...

2 La cantidad del crédito por concepto de la inversión extraordinaria en
3 infraestructura que beneficia el proyecto de vivienda del peticionario será igual
4 al **[setenta y cinco]** *noventa* por ciento **[(75%)]** *(90%)* del costo proporcional
5 de aquella porción de la infraestructura que beneficia vivienda de interés
6 social, más un **[cincuenta]** *sesenta y cinco* por ciento **[(50%)]** *(65%)* del costo
7 de aquella porción de la infraestructura que beneficia a la vivienda de clase
8 media. Expresado en forma matemática, dicha cantidad del crédito es igual a:
9 (I) el monto bajo el inciso (b)(A) del segundo párrafo multiplicado por dos
10 fracciones, la primera de las cuales tiene como numerador el monto bajo el
11 inciso (b)(F) y tiene como denominador el monto bajo el inciso (b)(B) del
12 segundo párrafo, y la segunda de las cuales es igual al noventa por ciento
13 (90%) de la fracción determinada bajo el inciso (b)(G), más (II) el monto bajo
14 el inciso (b)(A) del segundo párrafo multiplicado por dos fracciones, la
15 primera de las cuales tiene como numerador el monto bajo el inciso (b)(F) y
16 tiene como denominador el monto bajo el inciso (b)(B), y la segunda de las
17 cuales es igual al **[cincuenta]** *sesenta y cinco* por ciento **[(50%)]** *(65%)* de la
18 fracción determinada bajo el inciso (b)(H). *Disponiéndose que únicamente se*
19 *concederá un crédito por concepto de la inversión en infraestructura en*
20 *proyectos de vivienda verde, según definido en el inciso (bb) del Artículo 3 de*
21 *esta Ley y mediante las especificaciones que establezca el Departamento de*
22 *Vivienda mediante reglamentación.*

23 (c)...

1 (h)...”

2 Artículo 3.- Se enmienda el Artículo 5 de la Ley Núm. 98 de 10 de agosto de 2001,
3 según enmendada, para que lea como sigue:

4 Artículo 5.-Tope máximo de créditos por año

5 “El Departamento de la Vivienda, en coordinación con el Departamento de
6 Hacienda, podrá aprobar hasta **[quince]** *cincuenta* millones de dólares
7 **[\$15,000,000]** (*\$50,000,000*) en créditos por inversión extraordinaria en
8 infraestructura de vivienda y/o infraestructura de impacto regional o
9 municipal, durante cada año fiscal. En caso de que el Departamento de la
10 Vivienda entendiese se necesitara una cantidad mayor de crédito durante un
11 año fiscal en particular para atender los mejores intereses del Estado Libre
12 Asociado de Puerto Rico, podrá solicitar al Departamento de Hacienda que
13 autorice una cantidad adicional de créditos hasta un máximo de **[cincuenta]**
14 *setenta y cinco* millones de dólares **[\$50,000,000]** (*\$75,000,000*) en total por
15 año.
16 ...”

17 Artículo 4.- Se enmienda el apartado (a) y (b) del Artículo 8 de la Ley Núm. 98 de 10
18 de agosto de 2001, según enmendada, para que lea como sigue:

19 Artículo 8.- Aprobación de la solicitud

20 “(a) Criterios.— El Secretario de la Vivienda evaluará toda solicitud de
21 créditos de acuerdo a las disposiciones de esta Ley y del reglamento que
22 adopte al amparo de la misma dentro de los ciento veinte (120) días del recibo
23 de la solicitud. **[En la evaluación de la solicitud, el Secretario de la**

1 **Vivienda deberá considerar la proporción de la infraestructura a ser**
2 **utilizada por el proyecto de vivienda existente y futuro del peticionario,**
3 **así como el por ciento de capacidad de infraestructura que beneficiará a**
4 **otros proyectos de vivienda o personas en terrenos que no sean propiedad**
5 **del peticionario. El Secretario de la Vivienda deberá también tomar en**
6 **consideración la inversión extraordinaria en infraestructura a realizarse**
7 **con relación al costo total del proyecto de vivienda propuesto según surja**
8 **del permiso de urbanización expedido por A.R.P.E. o de cualquier otro**
9 **documento o método que el Secretario de la Vivienda estime conveniente**
10 **utilizar. Además, el Secretario de la Vivienda podrá tomar en**
11 **consideración, para la determinación de otorgar un crédito bajo esta Ley,**
12 **cómo el proyecto de vivienda propuesto beneficiará el bienestar de la**
13 **comunidad impactada y cómo el mismo sirve para los propósitos de esta**
14 **Ley.] *Para efectos de la concesión del crédito contributivo de esta Ley, el***
15 *Secretario no tendrá discreción para denegar la solicitud basado en la*
16 *localización, necesidad o magnitud del proyecto de vivienda sino que bastará*
17 *que el proyecto consista en viviendas de interés social o de clase media. El*
18 *Secretario aplicará el cómputo establecido en el Artículo 4 de esta Ley, según*
19 *corresponda. La notificación de la aprobación del crédito garantizará el*
20 *derecho del proponente a recibir el mismo, sujeto al cumplimiento del*
21 *requisito una certificación de la realización del proyecto.*

22 (b) Endosos de otras agencias.— **[La aprobación de la solicitud de crédito**
23 **por inversión extraordinaria en infraestructura de vivienda deberá tener**

1 el endoso previo del Departamento de Hacienda y, dependiendo del tipo
2 de infraestructura a desarrollarse, de las agencias o municipios con
3 inherencia en la misma, incluyendo sin que se entienda como una
4 limitación y según sea aplicable:

5 (i) Junta de Calidad Ambiental.

6 (ii) Junta de Planificación.

7 (iii) Autoridad de Carreteras.

8 (iv) Autoridad de Acueductos y Alcantarillados.

9 (v) Autoridad de Energía Eléctrica.

10 (vi) Departamento de Recursos Naturales y Ambientales]

11 *La aprobación de la solicitud del crédito por inversión deberá tener el endoso*
12 *previo del Departamento de Hacienda y la confirmación de las agencias*
13 *concernidas de que la obra de Infraestructura en cuestión fue solicitada al*
14 *desarrollador y que el estimado de costos sometido por el desarrollador con*
15 *la solicitud de crédito es justificado y razonable. Las agencias concernidas*
16 *enviarán al Secretario del Departamento de la Vivienda la confirmación o*
17 *denegación dentro de los veinte (20) días de haber recibido la solicitud. De no*
18 *recibirse alguna contestación dentro de este término, se entenderá que la obra*
19 *fue solicitada por la agencia al desarrollador y que el estimado de costos*
20 *sometido por el desarrollador es justificado y razonable.*

21 ...

22 (c)...

23 (d)..."

1 Artículo 5.- Se enmienda el apartado (a) del Artículo 10 de la Ley Núm. 98 de 10 de
2 agosto de 2001, según enmendada, para que lea como sigue:

3 Artículo 10.- Denegación, revocación y limitación de los beneficios de esta
4 Ley

5 “(a) Denegación y reconsideración.— El Secretario de la Vivienda podrá
6 denegar cualquier solicitud radicada al amparo de esta Ley cuando [**determine**
7 **en su sana discreción que no se necesita, tomando en consideración los**
8 **hechos presentados, la naturaleza, condición e inversión extraordinaria a**
9 **realizarse en la infraestructura, las necesidades de infraestructura en el**
10 **área donde se pretende desarrollar el proyecto de vivienda, así como la**
11 **localización del proyecto, su impacto ambiental y otros factores que, a su**
12 **juicio, sean relevantes.] dicha solicitud no cumpla con los requisitos**
13 *establecidos en esta Ley.*

14 (b)...”

15 Artículo 6.-Se añade un nuevo Artículo 15 a la Ley Núm. 98 de 10 de agosto de 2001,
16 según enmendada, para que lea como sigue:

17 “*Artículo 15.- Cláusula de Cumplimiento*

18 *El Departamento de la Vivienda rendirá a la Asamblea Legislativa un informe*
19 *detallado sobre la cuantía de créditos contributivos concedidos por inversión*
20 *extraordinaria en infraestructura de vivienda y/o infraestructura de impacto*
21 *regional o municipal, el cual deberá ser presentado a las Secretarías de*
22 *Ambos Cuerpos no más tarde de treinta (30) días después de la culminación*
23 *de cada año fiscal.”*

1 Artículo 7.-Vigencia

2 Esta Ley comenzará a regir treinta (30) días después de su aprobación.