

**SENADO DE PUERTO RICO**

**P. del S. 554**

26 de marzo de 2009

Presentado por la señora *Burgos Andújar* y el señor *Rivera Schatz*

*Referido a la Comisión de Urbanismo e Infraestructura*

**LEY**

Para enmendar el inciso (h) del Artículo 2 de la Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, según enmendada, a los fines de enmendar la definición de “Vivienda de Interés Social” contenida en dicha Ley a los fines de aumentar el precio de venta máximo de las unidades de vivienda que caen dentro de dicha definición de noventa mil (90,000) a ciento diez mil (110,000) dólares en las unidades unifamiliares y de ciento cinco mil (105,000) a ciento veinticinco mil (125,000) dólares en las unidades multifamiliares; disponer que en los casos de viviendas unifamiliares o multifamiliares localizadas en los suelos urbanos, según éstos sean definidos, identificados o delimitados por el Plan de Ordenamiento Territorial de cada municipio, el precio total de venta no excederá de los ciento treinta mil (130,000) dólares, excepto cuando dichas unidades estén localizadas en los suelos urbanos de los municipios de San Juan, Guaynabo, Bayamón, Vieques o Culebra, en cuyo caso el precio total de venta no excederá de los ciento cuarenta y cinco mil (145,000) dólares; disponer que las viviendas que cualifican para este Programa serán aquellas que estén sitas en el suelo urbano de cada municipio, según haya sido delimitado por el Municipio y la Junta de Planificación; y para otros fines relacionados.

**EXPOSICION DE MOTIVOS**

Históricamente, Puerto Rico ha experimentado una aguda necesidad de vivienda adecuada, segura y económicamente asequible para los sectores más socialmente desventajados de nuestra población, sobre todo en el renglón de lo que se define como vivienda de interés social. Los programas e incentivos federales y estatales para la construcción de viviendas de interés social han aliviado grandemente esta necesidad y han tenido un impacto sumamente positivo y efectivo en promover y facilitar la construcción de viviendas de interés social a precios accesibles para familias de ingresos moderados. Uno de los programas que con mayor éxito y más efectividad ha estimulado la construcción de viviendas de interés social es el

conocido como “Programa de Subsidio de Vivienda de Interés Social”, creado mediante la Ley Núm. 124 de 10 de diciembre de 1993, según enmendada. Los beneficios provistos en la mencionada Ley van dirigidos principalmente a las familias que aún carecen de un hogar propio, ofreciéndoles a éstas ayuda económica para el pronto y los pagos mensuales de la hipoteca.

De igual forma, 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 otros programas existentes, incluyendo el creado bajo la citada Ley Núm.124. La Ley Núm. 47 se aprobó 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 y moderados e incluso algunas familias de clase media. Bajo el Programa creado al amparo de la citada Ley Núm.124, entidades del sector privado invierten el capital y asumen 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 del enorme éxito obtenido bajo el Programa creado al amparo de la citada Ley Núm. 124, la realidad es que al presente dicho Programa se encuentra básicamente inoperante porque el aumento en los costos de construcción a partir de la aprobación de la mencionada Ley no hace económicamente viable que el sector privado invierta en la construcción de viviendas de interés social y recupere sus costos de inversión, bajo los precios máximos de venta autorizados para unidades de vivienda de interés social autorizados bajo la redacción presente de la referida Ley Num. 124. A modo de ejemplo, renglones tan básicos como el costo del cemento y las varillas, por no mencionar otros factores, han aumentado sustancialmente desde que se aprobó la Ley Núm. 124. Por tales razones, en ausencia de las enmiendas propuestas en la presente Ley, no es económicamente viable que el sector privado construya viviendas de interés social a base de los precios máximos de venta autorizados en la citada Ley Núm. 24 según su redacción presente.

Por tal motivo, se hace imperativo enmendar el inciso (h) del Artículo 2 de la citada Ley Núm. 124, a los fines de aumentar en veinte mil (20,000) dólares los topes o precios máximos de venta autorizados en los distintos renglones de dicha Ley, a los fines de incentivar el que el sector privado construya unidades de vivienda de interés social y pueda recuperar en forma adecuada el costo de su inversión, aumentando así el inventario de viviendas de interés social y aliviando la palpable escasez de este tipo de vivienda en Puerto Rico.

A tales fines, se aprueba la presente Ley para enmendar el inciso (h) del Artículo 2 de la Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, según enmendada, para modificar los precios máximos de venta de unidades de vivienda de interés social autorizados en dicha Ley, a los fines de atemperar sus disposiciones a las realidades económicas y sociales del presente y permitir que el “Programa de Subsidio de Vivienda de Interés Social” vuelva a ser una herramienta efectiva en facilitar el agudo problema de escasez de vivienda de interés social en Puerto Rico, para beneficio de los miles de familias que necesitan tales ayudas.

**DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:**

1 Artículo 1.- Se enmienda el Artículo 2 de la Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, según  
 2 enmendada, para que se lea como sigue:

3 **“Artículo 2. Definiciones.**

4 (a).....

5 (h) “Vivienda de Interés Social” significa, en caso de venta, aquellas unidades cuyo  
 6 Precio de Venta Máximo no exceda de **[noventa mil (90,000)]** *ciento diez mil (110,000)*  
 7 dólares en viviendas unifamiliares y ciento **[cinco mil (105,000)]** *veinticinco mil (125,000)*  
 8 dólares en viviendas multifamiliares. A estos fines, se establecerán por reglamento las  
 9 especificaciones y precios de la unidad básica por municipio, tomando en consideración su  
 10 localización, el monto máximo de la hipoteca asegurable por la Federal Housing  
 11 Administration (FHA) y normas y parámetros generalmente aceptados en la industria de la  
 12 construcción. En los casos de viviendas unifamiliares o multifamiliares, localizadas en los  
 13 **[centros urbanos]** *suelos urbanos, según definidos, identificados o delimitados por el Plan*  
 14 *de Ordenamiento Territorial de cada municipio*, el precio total de venta no excederá de los  
 15 ciento **[diez mil (110,000)]** *treinta mil (130,000)* dólares, excepto cuando estén localizados en  
 16 los **[centros]** *suelos urbanos* de los municipios de San Juan, Guaynabo, Bayamón, Vieques o  
 17 Culebra, en el que el precio total de venta no excederá los ciento **[veinticinco mil (125,000)]**

1 *cuarenta y cinco mil (145,000) dólares. Las viviendas que cualifican para este Programa*  
2 *serán aquellas que estén sitas [dentro del] en el [centro] suelo urbano de cada municipio,*  
3 *según haya sido delimitado por el Municipio y la [Directoría de Urbanismo] Junta de*  
4 *Planificación. En la determinación del precio total de venta, se podrán tomar en*  
5 *consideración mejoras a las especificaciones de la unidad básica de vivienda, en cuyo caso, se*  
6 *podrá autorizar un incremento en el precio de venta que no excederá del quince por ciento*  
7 *(15%) del precio de la unidad básica. No obstante, en ningún caso el precio total de venta de*  
8 *una vivienda de interés social podrá exceder el precio de venta máximo que se establece en*  
9 *este inciso. En el caso de proyectos multifamiliares de vivienda, dedicados al alquiler,*  
10 *“vivienda de interés social”, significa la estructura sencilla, en hileras, de acceso peatonal y*  
11 *multipisos, destinada a vivienda de familias de ingresos medios, moderados y bajos, cuando*  
12 *son fomentados o desarrollados por el Departamento de la Vivienda o sus organismos*  
13 *operacionales. También, los desarrollados por el Departamento de la Vivienda. También, los*  
14 *desarrollados por las empresas privadas para familias de ingresos medios, moderados y bajos,*  
15 *cuando las familias se benefician directa o indirectamente de los programas de asistencia de*  
16 *los Gobiernos Estatal o Federal.”*

17       Artículo 2.- El Secretario de la Vivienda aprobará la reglamentación y tomará las acciones  
18 administrativas que sean necesarias para dar cumplimiento a las disposiciones de esta Ley.

19       Artículo 3.- Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.