SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1011

3 de agosto de 2009

Presentado por el señor *Seilhamer Rodríguez*

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

LEY

Para crear el Programa de Aportación para Gastos de Cierre; disponer sus fines y propósitos; establecer el Fondo Especial del Programa de Aportación para Gastos de Cierre que se nutrirá del impuesto estatal sobre la venta de materiales de construcción utilizados por personas o entidades que desarrollen o construyan unidades de viviendas de interés social; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Es responsabilidad del Gobierno de Puerto Rico propiciar el desarrollo de viviendas adecuadas en un ambiente seguro, social y económico que permita atender las necesidades sociales existentes en los sectores más necesitados de nuestra población. Sin embargo, es sabido que la Isla enfrenta un grave problema de escasez de vivienda para las familias de recursos bajos y moderados. A esto se suma la realidad de miles de familias que no cuentan con los ingresos suficientes para adquirir su propia residencia.

Para atender esta problemática, en el pasado se aprobó 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” para establecer diversos programas dirigidos a que entidades del sector privado inviertan su capital y asuman los riesgos de la inversión, mientras el Gobierno les concede, como estímulo a su inversión económica, diversos incentivos sobre determinadas contribuciones. El sector privado ha advertido que el aumento en los costos de construcción no hace económicamente viable invertir en la construcción de viviendas de interés

social y recuperar los costos de inversión. A modo de ejemplo, los materiales básicos de construcción han aumentado sustancialmente en los últimos años debido a diversos factores entre los que se suma el impuesto sobre venta y uso.

Asimismo, se aprobó la Ley Núm. 124 de 10 de diciembre de 1993, según enmendada, conocida como “Ley del Programa de Subsidio para Vivienda de Interés Social” para establecer un programa de subsidio a los pagos mensuales de la hipoteca y al pronto pago. El propósito es hacer factible que familias o personas de recursos bajos o moderados puedan adquirir viviendas existentes o de nueva construcción.

Estos esfuerzos no han sido suficientes, por lo que el Gobierno de Puerto Rico continúa buscando alternativas para atender esta problemática. Recientemente el Primer Mandatario firmó la Ley Núm. 42 de 23 de julio de 2009 para enmendar la Ley Núm. 47, antes citada, a los fines de modificar la definición de “Vivienda de Interés Social”. La iniciativa aumenta el precio de venta máximo de las unidades de viviendas de \$90,000 a \$110,000 en las residencias unifamiliares y de \$105,000 a \$129,000 en las multifamiliares. En la misma fecha, además, firmó la Ley Núm. 43 para enmendar la Ley Notarial de Puerto Rico, para disminuir el gasto de las transacciones que necesitan notarización con la intención de reducir los costos en gastos de cierre. No obstante, es necesario continuar aprobando legislación que permita que un mayor número de familias adquieran su propio hogar.

Es sabido que los gastos de cierre son necesarios para procesar y firmar una solicitud hipotecaria. Estos gastos incluyen: cargos por originación, descuento hipotecario, prima de seguro hipotecario, prima de seguro para póliza de vivienda, retención para el pago de contribuciones sobre la propiedad, informe de crédito, tasación, estudio de título, plano de mensura, certificación de ubicación en plano de zonas inundables, honorarios para abogados, sellos para escritura de hipoteca, entre otros. Los gastos de cierre pueden alcanzar de un 3% a un 6% del monto total del préstamo hipotecario, por lo que son muchas las personas que no disponen de este dinero y por ende no pueden completar la transacción.

La presente Ley persigue recuperar los fondos recaudados por la venta de los materiales de construcción de viviendas de interés social para beneficio de las personas y familias que adquieran las mismas. Los fondos de la partida que corresponde al estado se remitirá a cada municipio sede de la vivienda de interés social con el fin de subvencionar parte de los gastos de cierre que le corresponda efectuar a la persona o familia de recursos bajos o moderados que

adquiera una vivienda de interés social. Cada municipio concernido será el administrador final de los fondos. Esto es cónsono con el Artículo 2.004 de la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico que autoriza a las administraciones municipales a “[d]iseñar, organizar y desarrollar proyectos, programas y actividades de bienestar general y de servicio público y a esos fines crear y establecer las unidades administrativas y organismos que sean necesarios para su operación e implantación.”

Esta legislación, además de traducirse en beneficio para cientos de familias puertorriqueñas, propicia el funcionamiento de diversos programas dirigidos a incentivar la construcción de viviendas de interés social, los cuales se encuentran inoperantes. Esta Asamblea Legislativa considera necesario y meritorio crear el Programa de Aportación para Gastos de Cierre para hacer justicia y atender a un importante sector de la población.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1.- Título

2 Esta Ley se conocerá como “Ley del Programa de Aportación para Gastos de Cierre”.

3 Artículo 2.- Fondo Especial para el Programa de Aportación para Gastos de Cierre

4 Se crea en el Departamento de Hacienda y separado de cualquier otro fondo del Gobierno
5 de Puerto Rico el Fondo Especial para el Programa de Aportación para Gastos de Cierre. El
6 dinero consignado en el Fondo Especial creado por esta Ley se utilizará para cubrir parte de los
7 gastos de cierre que le corresponda efectuar a las personas o familias de recursos bajos o
8 moderados en la adquisición de viviendas de interés social.

9 Los gastos de cierre incluirán: cargos por originación, descuento hipotecario, prima de
10 seguro hipotecario (si aplica), prima de seguro para póliza de vivienda, informe de crédito,
11 tasación, estudio de título, plano de mensura, certificación de ubicación en plano de zonas
12 inundables o gastos legales.

13 Artículo 3.- Aportación del Fondo Especial

1 Los ingresos del Fondo Especial provendrán del impuesto estatal sobre la venta de
2 materiales de construcción utilizados por personas o entidades que desarrollen o construyan
3 unidades de viviendas de interés social previa certificación del Departamento de la Vivienda. El
4 Fondo Especial para el Programa de Aportación para Gastos de Cierre podrá nutrirse, además, de
5 cualquier aportación estatal, federal y/o municipal.

6 Los ingresos provenientes del impuesto municipal de ventas y uso correspondiente a la
7 Sección 6189 del Código de Rentas Internas de Puerto Rico están excluidos de la aplicación de
8 esta Ley.

9 Artículo 4.- Requisito

10 La unidad de vivienda deberá ser construida dentro de los parámetros que el
11 Departamento de la Vivienda establezca y el precio de venta no podrá exceder el límite dispuesto
12 en la Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, según enmendada. Los proyectos de vivienda
13 existentes deberán ser aprobados por el Departamento de la Vivienda y le aplicará la limitación
14 en el precio de venta previamente señalado.

15 Artículo 5.- Remisión de Fondos

16 El Secretario del Departamento de Hacienda remitirá mensualmente a cada municipio,
17 quien será el administrador final del Fondo Especial, la cantidad correspondiente al estado del
18 dinero recaudado por la venta de materiales de construcción utilizados para la construcción de
19 viviendas de interés social en su correspondiente jurisdicción municipal.

20 Artículo 6.- Responsabilidad municipal

21 Todo municipio receptor de dinero proveniente del Fondo Especial para el Programa de
22 Aportación para Gastos de Cierre deberá:

23 a) establecer una cuenta especial y separada de cualquier otro fondo municipal

- 1 para el depósito del dinero asignado por esta Ley,
- 2 b) establecer mediante ordenanza la reglamentación conveniente y necesaria sobre
- 3 la subvención que recibirá la persona o familia beneficiada, según los ingresos
- 4 de la persona o familia y su composición familiar y el dinero disponible en la
- 5 cuenta especial que disponga el municipio para cumplir con el propósito de
- 6 esta Ley, y
- 7 c) emitir al Departamento de Hacienda un informe mensual sobre la utilización
- 8 de los fondos asignados hasta la fecha del informe.

9 Artículo 7.- Reglamentación

10 El Secretario del Departamento de Hacienda y el Secretario del Departamento de la

11 Vivienda promulgarán la reglamentación necesaria para el buen uso y distribución de los fondos

12 allegados al Fondo Especial. Además, sin que constituya una limitación, establecerán mediante

13 reglamento los materiales de construcción a los cuales aplicará esta Ley.

14 Artículo 8.- Cláusula de Cumplimiento

15 El Secretario del Departamento de Hacienda al cierre de cada año fiscal, informará al

16 Gobernador y a la Asamblea Legislativa un detalle de los desembolsos realizados del Fondo

17 Especial, en el cual incluirá los efectos y recomendaciones sobre la administración de esta Ley.

18 Artículo 9.- Vigencia

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