

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1111

8 de septiembre de 2009

Presentado por el señor *Seilhamer Rodríguez*

Referido a las Comisiones de Asuntos Municipales; y de Urbanismo e Infraestructura

LEY

Para disponer que toda obra de construcción de una vivienda prediseñada, adquirida de una empresa de viviendas prediseñadas bona fide y cuyo valor no exceda el dispuesto para las viviendas de interés social, según definidas en la Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, según enmendada, no podrá ser objeto de una tasa de arbitrios de construcción mayor al tres (3) por ciento del costo de construcción.

EXPOSICION DE MOTIVOS

Es responsabilidad ineludible del Gobierno de Puerto Rico propiciar el desarrollo de viviendas adecuadas para las familias de ingresos bajos y moderados en un ambiente seguro. No obstante, es altamente conocido la falta de viviendas para este sector de la población. Hoy día el promedio en el precio de las viviendas en el mercado alcanza aproximadamente los \$170,500, cifra que está muy por encima del poder adquisitivo de miles de familias puertorriqueñas.

Por décadas se ha aprobado legislación para ayudar a este sector de la población. A manera de ejemplo uno de los programas que ha estimulado la construcción de viviendas de interés social es el conocido Programa de Subsidio de Vivienda de Interés Social creado mediante la Ley Núm. 124 de 10 de diciembre de 1993, según enmendada. El Programa ofrece ayuda económica para el pronto y los pagos mensuales de la hipoteca. Dicho Programa y otros a fines son complementados por 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. 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 el problema de

escasez de vivienda que confrontan las familias de ingresos bajos y moderados. Bajo el Programa creado al amparo de la citada Ley Núm. 47 el sector privado, invierte el capital y asume los riesgos de la inversión, mientras el Gobierno le concede incentivos traducidos en exenciones contributivas, como estímulo a su inversión.

Los esfuerzos no han sido suficientes, por lo que recientemente se aprobó legislación para fomentar que un mayor número de familias puedan adquirir su propia vivienda. La Ley Núm. 9 de 9 de marzo de 2009, conocida como Ley del Plan de Estímulo Económico Criollo autoriza a la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda a establecer un programa para que familias elegibles adquieran una vivienda de construcción nueva o existente mediante un alivio en el pronto pago requerido al momento de la compra. El alivio será de veinticinco mil dólares (\$25,000) en el caso de viviendas nuevas y diez mil dólares (\$10,000) en el caso de viviendas existentes. Este alivio del pronto pago se obtendrá mediante una segunda hipoteca por la cantidad autorizada. Por otro lado, la Ley Núm. 42 de 23 de julio de 2009, aumentó en veinte mil (20,000) dólares los topes o precios máximos de venta autorizados en los distintos renglones de la Ley Núm. 47, antes citada, a los fines de incentivar 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 en Puerto Rico.

No obstante lo anterior, hay un sector de la población que debe considerarse al momento de legislar en beneficio de las personas de recursos limitados. Es una realidad que muchas familias puertorriqueñas no tienen la capacidad económica para adquirir una residencia ya construida, no obstante sí poseen un predio de terreno en el cual pueden construir una vivienda adecuada a sus necesidades. Para estas familias las casas prediseñadas constituyen una alternativa viable y económica, debido a que por lo general las personas que construyen su propio hogar se ahorran un por ciento significativo del precio aproximado del mismo tipo de vivienda ya construida en desarrollos urbanos.

Las personas que adquieren una vivienda prediseñada en cemento obtienen una residencia cuyos planos han sido aprobados por la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE). La empresa le provee a la persona adquirente los materiales de construcción y los planos aprobados por la ARPE. El cliente es responsable de proveer el terreno, conseguir al contratista, pagar los correspondientes arbitrios municipales, pagar la póliza del Fondo del Seguro del Estado y obtener los permisos de construcción y de uso de la ARPE.

Reducir el arbitrio municipal fomentará la construcción de viviendas prediseñadas para familias de recursos bajos que, aunque poseen un predio de terreno, no disponen de suficientes recursos o no cualifican para adquirir una residencia ya construida. Como cuestión de hecho, el Artículo 2.007 de la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como Ley de Municipios Autónomo de Puerto Rico autoriza a la Legislatura Municipal a que mediante Ordenanza aprobada al efecto exima total o parcialmente el pago de arbitrio de construcción a desarrolladores de proyectos de construcción o rehabilitación de viviendas de interés social, según dispone la citada Ley Núm. 47. El fin de la presente Ley es atender a este sector particular de la población que no ha podido aprovecharse de beneficios concedidos para la adquisición de viviendas de interés social.

La Asamblea Legislativa de Puerto Rico considera necesario y meritorio disponer que toda obra de construcción de una vivienda prediseñada, cuyo valor no exceda el dispuesto para las viviendas de interés social, definidas en la Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, según enmendada, no podrá ser objeto de una tasa de arbitrios de construcción mayor al tres (3) por ciento del costo de construcción. Esta Ley no tiene un impacto significativo en las arcas municipales, sin embargo representa un alivio para las familias que optan por construir una vivienda prediseñada. Tampoco tendrá un impacto negativo el mercado de viviendas de nueva construcción, ya que la Ley atiende una población que no puede adquirir una residencia ya construida.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1.- Toda obra de construcción de una vivienda prediseñada, adquirida de una
2 empresa de viviendas prediseñadas bona fide, no podrá ser objeto de una tasa de arbitrios de
3 construcción mayor al tres (3) por ciento del costo de construcción.

4 Artículo 2.- Para propósitos de esta Ley el término “empresa de viviendas prediseñadas
5 bona fide” significa aquella entidad registrada en el Departamento de Estado del Estado Libre
6 Asociado de Puerto Rico que se dedique a la venta de modelos terreros, de dos niveles o en
7 elevación de casas prediseñadas en concreto.

1 Artículo 3.- Para acogerse a los beneficios de esta Ley, el valor de la vivienda
2 prediseñada no podrá exceder el precio dispuesto para las viviendas de interés social
3 definidas en la Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, según enmendada.

4 Artículo 4.- Toda Ley o parte de Ley que estuviere en conflicto con la presente, queda
5 por ésta derogada hasta donde existiese tal conflicto.

6 Artículo 5.- Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.