

GOBIERNO DE PUERTO RICO

16^{ta} Asamblea
Legislativa

3^{ra} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1375

27 de enero de 2010

Presentado por el señor *Seilhamer Rodríguez*

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, conocida como Ley de Coparticipación del Sector Público y Privado para la Nueva Operación de Vivienda, a fin de disponer que en los casos de viviendas multifamiliares con unidades de una (1) hasta cuatro (4) habitaciones, el precio de venta promedio del proyecto no podrá exceder el límite de ciento veinticinco mil (125,000.00) dólares; y para otros fines.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Puerto Rico enfrenta un serio problema de escasez de vivienda para las familias de recursos económicos bajos y moderados que no cuentan con los ingresos suficientes para adquirir residencias cuyo valor está fuera de su alcance. 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.

Posteriormente, 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 con el

fin de hacer factible que familias o personas de recursos bajos o moderados puedan adquirir viviendas existentes o de nueva construcción.

La citada Ley Núm. 47 ha sido enmendada en varias ocasiones con el fin de aumentar el tope establecido en la definición de vivienda de interés social y adaptarlo a la realidad económica actual. La primera enmienda tuvo lugar en el año 1989 cuando se aumentó el tope a \$35,000. Posteriormente en el año 1992 se elevó a \$40,000 y un año después a \$60,000. En el año 1997 el límite subió a \$64,000 y dos años después se aumentó a \$70,000. En el año 2004 la cantidad se aumentó a \$80,000 y posteriormente en el año 2007 se elevó el tope a \$90,000. Estos aumentos han sido necesarios para que la Ley de Coparticipación del Sector Público y Privado para la Nueva Operación de Viviendas continúe siendo atractiva para el sector privado, ya que como es sabido 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 la inversión.

Durante el pasado año, el Gobernador de Puerto Rico 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 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; y aumenta a ciento treinta mil (130,000) dólares los casos de viviendas unifamiliares y multifamiliares localizadas en los centros urbanos, excepto cuando dichas unidades estén localizadas en los centros urbanos de los municipios de San Juan, Guaynabo, Bayamón, Caguas, Vieques o Culebra; entre otras cosas.

Los esfuerzos para ayudar a las familias y personas de bajos recursos económicos han sido diversos. No obstante, las unidades de vivienda multifamiliares restringe el modelo a uno de tres (3) habitaciones y un (1) baño lo que atiende la necesidad de vivienda de una parte de nuestra población. Hay otro sector de la población que va en constante aumento, como lo son las personas de edad avanzada que no cualifican para proyectos de renta subsidiada, matrimonios jóvenes, madres o padres solteros o las personas que residen solas por mencionar algunos, que atienden su necesidad de vivienda con una residencia de una (1) ó dos (2) habitaciones. Como cuestión de hecho, en los casos donde se cuenta con un solo ingreso, por lo regular estas personas o familias no tienen los recursos económicos suficientes para adquirir una residencia de varias habitaciones, aunque la unidad cualifique como vivienda de interés social.

Esta Ley persigue incentivar la construcción de unidades de viviendas mixtas de una (1) a cuatro (4) habitaciones dentro de un mismo proyecto, siempre y cuando el promedio de venta no exceda el límite de ciento veinticinco mil (125,000) dólares que establece la Ley para las viviendas multifamiliares. De esta forma se atiende las necesidades de vivienda de interés social en beneficio de todo tipo de composición familiar y con necesidades particulares.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

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

3 “Artículo 2. Definiciones

4 A los efectos de esta Ley, los siguientes términos tendrán el significado que a
5 continuación se expresa:

6 (a) ...

7 ...

8 (h) "Vivienda de Interés Social" significa, en caso de venta, aquellas unidades
9 cuyo Precio de Venta Máximo no exceda de ciento diez mil (110,000) dólares en
10 viviendas unifamiliares, y ciento veinticinco mil (125,000) dólares en viviendas
11 multifamiliares. A estos fines, se establecerán por reglamento las
12 especificaciones y precios de la unidad básica por municipio, tomando en
13 consideración su localización, el monto máximo de la hipoteca asegurable por la
14 Federal Housing Administration (FHA) y normas y parámetros generalmente
15 aceptados en la industria de la construcción. *Disponiéndose que en los casos de*
16 *viviendas multifamiliares con unidades de una (1) hasta cuatro (4) habitaciones,*
17 *el precio de venta promedio del proyecto no podrá exceder el límite de ciento*

1 *veinticinco mil (125,000.00) dólares.* En los casos de viviendas unifamiliares o
2 multifamiliares, localizadas en los centros urbanos, el precio total de venta no
3 excederá de los ciento treinta mil (130,000) dólares, excepto cuando estén
4 localizados en los centros urbanos de los municipios de San Juan, Guaynabo,
5 Bayamón, Caguas, Vieques o Culebra, en el que el precio total de venta no
6 excederá los ciento cuarenta y cinco mil (145,000) dólares. Las viviendas que
7 cualifican para este Programa serán aquellas que estén sitas dentro del centro
8 urbano de cada municipio, según haya sido delimitado por el Municipio y la Junta
9 de Planificación. Se dispone que el Secretario del Departamento de la Vivienda
10 podrá autorizar el precio total de venta de hasta ciento treinta mil (130,000)
11 dólares en aquellos casos de viviendas unifamiliares o multifamiliares que estén
12 localizadas en suelos urbanos, según definido o identificados por el Plan de
13 Ordenación Territorial de cada municipio o, en su ausencia, que según los mapas
14 de zonificación de la Junta de Planificación ostentan una calificación urbana. En
15 la determinación del precio total de venta, se podrán tomar en consideración
16 mejoras a las especificaciones de la unidad básica de vivienda, en cuyo caso se
17 podrá autorizar un incremento en el precio de venta que no excederá del quince
18 por ciento (15%) del precio de la unidad básica. No obstante, en ningún caso el
19 precio total de venta de una vivienda de interés social podrá exceder el precio de
20 venta máximo que se establece en este inciso. En el caso de proyectos
21 multifamiliares de vivienda, dedicados al alquiler, "vivienda de interés social",
22 significa la estructura sencilla, en hileras, de acceso peatonal y multipisos,
23 destinada a vivienda de familias de ingresos medios, moderados y bajos, cuando

1 son fomentados o desarrollados por el Departamento de la Vivienda o sus
2 organismos operacionales. [**También, los desarrollados por el Departamento**
3 **de la Vivienda.**] También, los desarrollados por las empresas privadas para
4 familias de ingresos medios, moderados y bajos, cuando las familias se benefician
5 directa o indirectamente de los programas de asistencia de los Gobiernos Estatal o
6 Federal.

7 (i) ..."

8 Artículo 2.- El Secretario del Departamento de la Vivienda aprobará la reglamentación y
9 tomará las acciones administrativas que sean necesarias para dar cumplimiento a las
10 disposiciones de esta Ley.

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