SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1509

14 de abril de 2010

Presentado por el señor *Seilhamer Rodríguez*

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

LEY

Para enmendar los Artículos 4, 5 y 8 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 aumentar los incentivos contributivos concedidos y extender el término de vigencia del Programa hasta el 1^{er} de julio de 2012.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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 se aprobó con el fin de fomentar y promover el desarrollo y rehabilitación de unidades de vivienda para la venta o alquiler a familias de ingresos bajos o moderados y para la venta a familias de clase media. Ello incentivando 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 los años 1989, 1992, 1997, 1999, 2004 y 2007 con el fin de aumentar el tope establecido en la definición de vivienda de interés social y

adaptarlo a la realidad económica actual de manera que tanto el Programa de Coparticipación del Sector Público y Privado para la Nueva Operación de Vivienda como el Programa de Subsidio para Vivienda de Interés Social se mantengan operando y a su vez beneficiando a cientos de familias.

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.

Sin embargo, a pesar de las enmiendas realizadas a la Ley Núm. 47, antes citada, Puerto Rico sigue enfrentando un problema serio 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.

Es política pública del Gobierno de Puerto Rico garantizar, en la medida que los recursos lo permitan, que cada familia puertorriqueña tenga la oportunidad de disfrutar de una vivienda adecuada. A esos fines, esta Ley persigue aumentar los incentivos contributivos concedidos en la Ley de Coparticipación del Sector Público y Privado para la Nueva Operación de Viviendas con el propósito de que ésta continúe siendo atractiva para el sector privado. Ello reconociendo que el vertiginoso 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.

Ante este cuadro, esta Asamblea Legislativa considera necesario y meritorio enmendar los Artículos 4, 5 y 8 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 aumentar los incentivos contributivos concedidos y extender el término de vigencia del Programa hasta el 1^{ero} de julio de 2012.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Sección 1.- Se enmienda el Artículo 4 de la Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, según
2 enmendada, para que lea como sigue:

3 “Artículo 4. Ingresos derivados de la venta de viviendas

4 Los ingresos que reciba el dueño de un proyecto de vivienda de interés social,
5 de nueva construcción o rehabilitado por concepto de la venta de las mismas,
6 estarán exentos del pago de la contribución sobre ingresos, siempre que:

7 (a) La construcción o rehabilitación de las unidades de vivienda para la
8 venta haya comenzado con posterioridad a la fecha de vigencia de esta
9 ley, antes del primero de julio de **[2010.] 2012**.

10 (b) ...

11 (c) ...

12 (d) En el caso de viviendas de interés social, los ingresos sobre los que
13 se reclama la exención contributiva sean producto de ganancias que no
14 excedan de un máximo de **[cinco] diez** mil **[(5,000)] (10,000)** dólares
15 por unidad de vivienda, derivadas de la venta de unidades de vivienda
16 de interés social y que tales ganancias tengan relación directa
17 exclusivamente con el proyecto de vivienda de interés social al que se
18 atribuyen dichos ingresos. En el caso de las viviendas de clase media,
19 se concederá únicamente una exención de **[dos] cinco** mil **[quinientos**
20 **(2,500)] (5,000)** dólares por unidad de vivienda contra las ganancias
21 derivadas de la venta de unidades de vivienda de clase media y que
22 tales ganancias tengan relación directa con el proyecto de vivienda de

1 clase media al que se atribuyen dichos ingresos. Sin embargo, la
2 exención de **[dos]** *cinco* mil **[quinientos (2,500)]** (5,000) dólares
3 provista en este inciso podrá ser utilizada contra las ganancias en la
4 venta de un proyecto de vivienda ordinaria del propio desarrollador
5 según se describe a continuación. Un desarrollador podrá tomar las
6 exenciones correspondientes a la construcción de cuatro (4) unidades de
7 vivienda de clase media, o sea **[diez]** *veinte* mil **[(10,000)]** (20,000)
8 dólares, contra las ganancias en la venta de cada unidad de vivienda
9 ordinaria del mismo desarrollador. La exención de **[dos]** *cinco* mil
10 **[quinientos (2,500)]** (5,000) dólares provista en este inciso estará
11 disponible únicamente para unidades de vivienda de clase media
12 construidas a partir del 1 de julio de 2001.

13 (e) ...”

14 Sección 2.- Se enmienda el Artículo 5 de la Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, según
15 enmendada, para que lea como sigue:

16 “Artículo 5. Ingresos derivados del alquiler de viviendas

17 Estarán exentos del pago de la contribución sobre ingresos y hasta un **[diez]**
18 *quince* por ciento **[(10%)]** (15%) de rendimiento sobre el capital invertido en
19 la adquisición y la construcción o rehabilitación de la propiedad, los ingresos
20 que reciba el dueño de un proyecto multifamiliar de interés social dedicado al
21 alquiler, siempre que:

22 (a) ...

23 (b) ...

1 (c) ...

2 (d)

3 (e) La construcción o rehabilitación de las unidades de vivienda a que
 4 se atribuyan los ingresos, por concepto de alquiler, que haya
 5 comenzado después de la aprobación de esta ley y antes del primero de
 6 julio de **[2010.] 2012.**

7”

8 Sección 3.- Se enmienda el Artículo 8 de la Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, según
 9 enmendada, para que lea como sigue:

10 “Artículo 8. Venta de terrenos públicos para viviendas de interés social y para
 11 vivienda de clase media

12 Se faculta a las agencias del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto
 13 Rico para vender, previa aprobación de la Junta de Planificación, cualesquiera
 14 terrenos de su propiedad o cualquier interés en los mismos a personas naturales
 15 y jurídicas sujeto a las siguientes condiciones:

16 (a) ...

17 (b) ...

18 (c) ...

19 (d) ...

20 (e) ...

21 En cada transacción de venta de terrenos, el Secretario de la Vivienda,
 22 el Secretario de Hacienda y el Presidente del Banco Gubernamental de
 23 Fomento, conjuntamente, se asegurarán de que se constituya una

1 obligación subordinada por la diferencia entre el valor de la tasación y
2 el precio convenido de venta. El propósito es asegurar que en caso de
3 venta posterior con ganancias, de las unidades individuales o de venta,
4 y cambio de uno de los proyectos de vivienda para alquiler, dentro de
5 los períodos que por reglamento se establezcan, el valor diferido
6 revierta el tesoro público y que las actividades de construcción, de los
7 proyectos de viviendas a ser desarrollados, se inicien después de la
8 aprobación de esta ley y antes del primero de julio de [2010.] 2012.”

9 Sección 4.- Vigencia

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