

GOBIERNO DE PUERTO RICO

16^{ta} Asamblea
Legislativa

3^{ra} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1615

10 de mayo de 2010

Presentado por el señor *Seilhamer Rodríguez*

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

LEY

Para enmendar los Artículos 5 y 18 de la Ley Núm. 9 de 9 de marzo de 2009, según enmendada, conocida como Ley del Plan de Estímulo Económico Criollo, a los fines de transformar el Programa para el estímulo de compra de viviendas creado mediante dicha Ley para que el mismo sea de coparticipación entre el Gobierno de Puerto Rico y el sector privado y establecer que los informes mensuales deberán ser publicados de forma resumida en las páginas de Internet oficiales de cada uno de los cuerpos legislativos y para otros fines relacionados.

EXPOSICION DE MOTIVOS

La Ley Núm. 9 de 9 de marzo de 2009, según enmendada, conocida como Ley del Plan de Estímulo Económico Criollo se aprobó con el fin de estimular la economía de Puerto Rico mediante programas dirigidos a diversas actividades y sectores. La legislación incluye la concesión de un bono a ciudadanos pensionados del Gobierno de Puerto Rico, alivios hipotecarios a consumidores, estímulos para la compra de viviendas, estímulos para la construcción de viviendas de interés social, alivios y estímulos a pequeñas y medianas empresas, programas de readiestramiento laboral, estímulos a proyectos de infraestructura, la agilización de los endosos y permisos para proyectos pendientes de aprobación, entre otras medidas de estímulo económico.

Es sabido, que la actual crisis económica ha incidido en el mercado de vivienda en Puerto Rico, por lo que éste atraviesa por uno de los momentos más difíciles durante las últimas décadas. Los niveles de venta de viviendas nuevas para el año 2009 alcanzaron poco más de 5,000 unidades. Ello representa cerca de un 50% menos del crecimiento promedio de ventas de vivienda en la última década y cerca de un 50% menos del total de ventas para el año 2008. Se estima que la necesidad de vivienda anual alcanza las 20,000 unidades por cada año natural, lo que se agrava debido al déficit acumulado de unidades que no pudieron ser adquiridas por los ciudadanos en los últimos años.

Actualmente, el comprador de vivienda tiene un mayor nivel de endeudamiento y menos capacidad crediticia, por lo que necesita una mayor subvención al momento de cualificar para obtener financiamiento. De otra parte, el estado financiero de los bancos e instituciones financieras es frágil debido a los altos niveles de morosidad en los préstamos de construcción, entre otras situaciones que han contribuido a la descapitalización de la banca en Puerto Rico. A esto se suma la pérdida de empleos directos e indirectos en la industria de la construcción.

La combinación de la difícil situación de los consumidores como potenciales compradores de vivienda, la debilitada situación de los bancos y la caída de la industria de la vivienda, ha generado un estado de emergencia en la economía que, sin duda alguna, pone en riesgo miles de empleos directos e indirectos, así como la sobrevivencia de los bancos y la estabilidad y seguridad de familias e individuos que no podrán adquirir su propia residencia.

Las familias e individuos necesitan de instituciones financieras estables y capacitadas para proveer el financiamiento necesario para la adquisición de sus residencias, además de otras actividades económicas. Mantener dicha estabilidad es posible a través de medidas dirigidas a amortiguar la deuda existente en los libros de la banca, a reducir los niveles de morosidad en los préstamos de construcción y devolviéndole a las instituciones financieras la capacidad de prestar.

La caída de las ventas de unidades de vivienda nueva y el colapso de la industria de la vivienda y construcción debilitan otros sectores de la economía que dependen de la estabilidad y buen estado de dicha industria. Por tal razón, uno de los estímulos propuestos en la citada Ley Núm. 9 consiste en el establecimiento de un Programa para la Compra de Viviendas de Construcción Nueva o Existente.

Esta Ley persigue reestructurar el Programa para que el sector privado aporte la misma cantidad de fondos que el Gobierno de Puerto Rico para salvar la industria de la vivienda.

Además, establece una garantía de uso y disfrute de la propiedad, toda vez que la Ley dispone que la cantidad de subvención que reciba el ciudadano o la familia será retenida en forma íntegra por el individuo o la familia si retiene su unidad por seis años o más. Si vende o transfiere la unidad en o antes de los seis años de haberla adquirido con la asistencia del Programa creado en esta Ley, deberá restituir a la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda la cantidad proporcional de la subvención recibida a base del término de seis años.

Cabe señalar que la Ley, además, involucra al sector privado para atender la grave crisis, distinto al Programa de Créditos Contributivos para la Adquisición de Vivienda de Nueva Construcción y el Programa de Créditos Contributivos para la Adquisición de Viviendas Existentes establecidos durante la pasada administración. Es sabido que estos programas proveyeron un incentivo adicional a toda persona que adquiriera una vivienda de nueva construcción y que la misma constituyera su residencia principal equivalente al veinte (20) por ciento del precio de venta de la propiedad hasta un máximo de veinticinco mil (25,000) dólares. Además, proveyó un incentivo de un 10% del precio de venta hasta un máximo de \$10,000 a toda persona que comprara una vivienda existente ofrecida en re-venta. Los programas otorgaron un crédito contributivo a la institución financiera que otorgaba un financiamiento a una residencia calificada que a su vez, se le descontaría de la hipoteca del comprador calificado al momento del cierre como si fuera un pronto. En aquel entonces se reseñó que la iniciativa de otorgar los incentivos inyectó cerca de \$600 millones a la economía de nueva construcción y hogares existentes. Los fondos provinieron en su totalidad del Gobierno Central.

Esta Asamblea Legislativa considera necesario y meritorio recuperar la industria de la vivienda y salvaguardar los miles de empleos que esta genera. Por lo tanto, es preciso enmendar los Artículos 5 y 18 de la Ley Núm. 9 de 9 de marzo de 2009, según enmendada, conocida como Ley del Plan de Estímulo Económico Criollo, a fin de transformar el Programa para el estímulo de compra de viviendas creado mediante dicha Ley para que el mismo sea de coparticipación entre el Gobierno de Puerto Rico y el sector privado y establecer que los informes mensuales deberán ser publicados de forma resumida en las páginas de Internet oficiales de cada uno de los cuerpos legislativos.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1- Se enmienda el Artículo 5 de la Ley Núm. 9 de 9 de marzo de 2009, según
2 enmendada, para que se lea como sigue:

3 “Artículo 5. Estímulo de Compra de Viviendas.

4 El Banco le asignará a la Autoridad o depositará en el Fondo de Reserva la
5 cantidad de veinticuatro millones (24,000,000) de dólares, para que la
6 Autoridad establezca un Programa *de Coparticipación entre el Gobierno de*
7 *Puerto Rico y el Sector Privado, en el cual éste último deberá aportar el*
8 *cincuenta (50) por ciento de cada dólar que contribuya el Gobierno para*
9 *ayudar a que personas o familias elegibles adquieran una vivienda de*
10 *construcción nueva o existente mediante un alivio en el pronto pago requerido*
11 *al momento de la compra. El alivio será de un diez (10) por ciento del valor*
12 *de la unidad de vivienda, hasta un máximo individual de [veinticinco] veinte*
13 *mil [(25,000)] (20,000) dólares en el caso de viviendas nuevas, y de un cinco*
14 *(5) por ciento hasta un máximo individual de diez mil (10,000) dólares, en el*
15 *caso de viviendas existentes. Las propiedades de vivienda elegibles para*
16 *participar del referido programa serán fijadas y determinadas, según los*
17 *límites establecidos por la FHA aplicables al área en que ubica cada unidad.*
18 *La cantidad de subvención que reciba el ciudadano o la familia será retenida*
19 *en forma íntegra por el individuo o la familia si retiene su unidad por seis*
20 *años o más. Si vende o transfiere la unidad en o antes de los seis años de*
21 *haberla adquirido con la asistencia del Programa creado en esta Ley, deberá*
22 *restituir a la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, la cantidad*
23 *proporcional de la subvención recibida a base del término de seis años. Es*

1 *decir, que la cantidad recibida será dividida en seis años y lo que falte para*
2 *alcanzar esa cantidad, será restituido de forma proporcional a la Autoridad,*
3 *según el momento en que venda o transfiera la unidad. [Este alivio del pronto*
4 **pago se obtendrá mediante una segunda hipoteca por la cantidad**
5 **autorizada. Dicha segunda hipoteca no pagará principal o intereses por**
6 **diez años y será garantizada por la Autoridad bajo las disposiciones de la**
7 **Ley Núm. 87 de 25 de junio de 1965, según enmendada. La tasa de interés**
8 **de dicha segunda hipoteca será fija, según defina la Autoridad mediante**
9 **Reglamento, pero nunca mayor del interés prevaleciente en el mercado**
10 **más un cuarto (1/4) porciento al momento del cierre.] La Autoridad**
11 establecerá mediante reglamento los criterios y procedimientos a utilizarse
12 para determinar la elegibilidad para participar en este Programa, la cantidad de
13 la subvención que el beneficiario recibirá de la Autoridad dependiendo de los
14 ingresos de la persona o familia y la cantidad, si alguna, que se le requerirá
15 aportar al comprador, y al desarrollador , y al banco, cooperativa o institución
16 financiera, en los casos de nueva construcción, y al comprador y al vendedor,
17 en los casos de construcción existente.”

18 Artículo 2. Se enmienda el Artículo 18 de la Ley Núm. 9 de 9 de marzo de 2009,
19 según enmendada, para que se lea como sigue:

20 “Artículo 18.-Informes Mensuales

21 Toda agencia, corporación e instrumentalidad pública o municipalidad que
22 reciba dineros del Plan de Estímulo Económico deberá rendir informes
23 mensuales sobre su utilización los cuales deberán ser radicados en las oficinas

1 de los presidentes de cada cuerpo legislativo en un periodo no mayor de veinte
2 (20) días luego de la terminación de cada mes. *Los mismos deberán ser*
3 *publicados de forma resumida en las páginas de Internet oficiales de cada uno*
4 *de los cuerpos legislativos.”*

5 Artículo 3. Se asigna al Programa de Coparticipación entre el Gobierno de Puerto
6 Rico y el Sector Privado la cantidad de cincuenta millones (50,000,000) de dólares
7 provenientes de los sobrantes del Fondo de Estímulo Económico de Puerto Rico que sirve a
8 cada uno de los programas o las iniciativas autorizadas mediante la Ley Núm. 9 de 9 de
9 marzo de 2009, según enmendada, conocida como Ley del Plan de Estímulo Económico
10 Criollo.

11 Artículo 4. Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.