

GOBIERNO DE PUERTO RICO

16^{ta} Asamblea
Legislativa

4^{ta} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1792

6 de octubre de 2010

Presentado por el señor *Seilhamer Rodríguez*

Referido a las Comisiones de Urbanismo e Infraestructura; y de Banca, Asuntos del Consumidor y Corporaciones Públicas

LEY

Para añadir un nuevo Artículo 5(a) a la Ley Núm. 9 de 9 de marzo de 2009, según enmendada, conocida como Ley del Plan de Estímulo Económico Criollo, y enmendar el Artículo 12 de la Ley Núm. 87 de 25 de junio de 1965, según enmendada, a fin de establecer en la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico un programa dirigido a evitar las ejecuciones hipotecarias de propiedades dedicadas a fines residenciales, mediante una segunda hipoteca hasta la cantidad de quince mil (15,000) dólares, y para otros fines relacionados.

EXPOSICION DE MOTIVOS

Esta Asamblea Legislativa ha aprobado legislación dirigida a promover el sector de la construcción y atender la necesidad de vivienda que presentan las personas de bajos y moderados recursos económicos.

La Ley Núm. 9 de 9 de marzo de 2009, según enmendada, conocida como Ley del Plan de Estímulo Económico Criollo provee para que la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico establezca un programa de reestructuración de hipotecas sobre viviendas elegibles, mediante el cual la Autoridad proveerá una garantía equivalente al veinticinco por ciento (25%) del principal de la hipoteca para cualquiera de los siguientes alivios, o combinación éstos, a saber: 1) permitir una moratoria en el pago de su principal; 2) permitir una extensión de la fecha de vencimiento del principal; 3) reducción en el pago mensual de principal e intereses; 4) reducción en la tasa de interés, o 5) eliminación parcial o temporera de cargos por mora.

Además, dicha legislación proveyó para que la Autoridad establezca un programa para

ayudar a que personas o familias elegibles adquieran una vivienda de construcción nueva o existente mediante una segunda hipoteca que no pagará principal o intereses por diez años y será garantizada por la agencia. Como es sabido, el alivio es de hasta un máximo de veinticinco mil (25,000) dólares en el caso de viviendas nuevas y hasta diez mil (10,000) dólares en el caso de viviendas existentes.

Por otro lado, la Ley Núm. 42 de 23 de julio de 2009 enmendó la Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, según enmendada, a los fines de modificar la definición de “Vivienda de Interés Social”, para aumentar el precio de venta máximo de las unidades de vivienda que caen dentro de la misma. Ello para atemperar sus disposiciones a las realidades económicas y sociales del presente y permitir que el “Programa de Subsidio de Vivienda de Interés Social” vuelva a ser una herramienta efectiva ante el problema de escasez de vivienda de interés social en Puerto Rico.

Asimismo, la Ley Núm. 209 de 29 de diciembre de 2009 enmendó la Ley Núm. 124 de 10 de diciembre de 1993, según enmendada, que establece un programa de subsidio para vivienda de interés social, a los fines de autorizar a la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda a crear el Programa Mi Nuevo Hogar. El Programa Mi Nuevo Hogar consiste de una aportación subsidiada, a manera de vale certificado, equivalente al cinco por ciento (5%) del precio de venta o el valor tasado, lo que sea menor, de la unidad de vivienda cualificada bajo los parámetros establecidos por medio de dicha Ley y la reglamentación aplicable.

Recientemente, la Ley Núm. 132 de 2 de septiembre de 2010, conocida como Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles, creó un programa de incentivos para facilitar y propiciar la compra de viviendas y otras propiedades inmuebles mediante la concesión de atractivos beneficios, tales como exención en el pago de la contribución sobre determinada propiedad inmueble y la contribución especial estatal sobre cierta propiedad inmueble, exención en la ganancia de capital generada en la venta de determinada propiedad inmueble, exención del pago de contribuciones sobre ingresos en el arrendamiento de propiedad residencial por un término de diez (10) años y exención en el pago de derechos y aranceles para instrumentos públicos en determinadas transacciones, entre otras cosas.

Ciertamente, las legislaciones antes mencionadas han sido precisas para atender la apremiante necesidad de proveer viviendas adecuadas para miles de familias puertorriqueñas y a la vez rescatar la industria de la construcción. No obstante, en Puerto Rico se ha experimentado un aumento en el índice de ejecuciones hipotecarias debido a la contracción en la economía, por

lo que dicho sector también debe ser atendido con premura. Los bancos y los expertos en créditos señalan que una ejecución hipotecaria en el informe de crédito es detrimental, toda vez que esta situación puede reducir su puntuación de crédito considerablemente y, además, puede conllevar la espera de varios años para cualificar para la adquisición de otra propiedad a una tasa de interés razonable.

A principios del año en curso, la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras anunció que cerca de 15,000 propiedades, residencias en su gran mayoría, enfrentan gestiones adelantadas de embargo por parte de instituciones financieras en Puerto Rico. Según esos mismos datos, otras 20,000 propiedades son objeto de procesos de cobro que podrían resultar también en acciones de embargo y 35,700 arrastran atrasos de más de 90 días en el pago de sus hipotecas, lo que las hace igualmente candidatas a embargo. Durante el año 2008, se embargaron 2,357 propiedades, mientras la cifra del año 2009 fue de 2,454. Asimismo, el total de préstamos con atrasos de 90 días o más fue de 24,693 en el año 2008, pero de 33,566 en el año 2009.

Lamentablemente, actualmente hay personas perdiendo sus casas y otras que pronto las perderán a causa de una ejecución hipotecaria. Algunas de estas ejecuciones son el resultado de situaciones temporeras que enfrenta el deudor hipotecario, tales como la pérdida de su empleo, así como la ocurrencia de una inesperada enfermedad o accidente. Por lo regular, luego del periodo pasajero de estrechez económica las personas o familias logran reponerse y superar la situación. Sin embargo, antes que ello ocurra muchos deudores hipotecarios tienen que enfrentar la ejecución de su residencia, sin la oportunidad de obtener un respiro que le permita continuar con los pagos correspondientes.

A esos fines, esta Ley persigue añadir un nuevo Artículo 5(a) a la Ley Núm. 9 de 9 de marzo de 2009, según enmendada, conocida como Ley del Plan de Estímulo Económico Criollo, y enmendar el Artículo 12 de la Ley Núm. 87 de 25 de junio de 1965, según enmendada, a fin de establecer en la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico un programa dirigido a evitar las ejecuciones hipotecarias de propiedades dedicadas a fines residenciales, mediante una segunda hipoteca hasta la cantidad de quince mil (15,000) dólares. De esta forma el deudor hipotecario tendrá la oportunidad de retener su residencia y recuperarse económicamente.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1. Se añade un nuevo Artículo 5(a) a la Ley Núm. 9 de 9 de marzo de 2009,
2 según enmendada, para que se lea:

3 *“Artículo 5(a). Programa para Evitar Ejecuciones Hipotecarias*

4 *El Banco le asignará a la Autoridad o depositará en el Fondo de Reserva, la*
5 *cantidad de diez millones de dólares (\$10,000,000) para que la Autoridad*
6 *para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico establezca un programa*
7 *dirigido a evitar las ejecuciones hipotecarias de propiedades dedicadas a*
8 *fines residenciales, mediante el cual la Autoridad proveerá una segunda*
9 *hipoteca hasta la cantidad de quince mil (15,000) dólares. Dicha segunda*
10 *hipoteca no pagará principal o intereses por diez años y será garantizada por*
11 *la Autoridad bajo las disposiciones de la Ley Núm. 87 de 25 de junio de 1965,*
12 *según enmendada. La tasa de interés de dicha segunda hipoteca será fija,*
13 *según defina la Autoridad mediante reglamento, pero nunca mayor del interés*
14 *prevaleciente en el mercado más un cuarto (1/4) por ciento.*

15 *El participante del programa tendrá la opción de utilizar el remanente de la*
16 *segunda hipoteca, si alguno, para adelantar los pagos de la hipoteca principal*
17 *o destinarlos a una cuenta “escrow” o plica para ser utilizados en caso de*
18 *futuros atrasos.*

19 *La Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico*
20 *establecerá mediante reglamento los criterios y procedimientos a utilizarse*
21 *para determinar la elegibilidad para participar en este programa, la cantidad*
22 *de la subvención que el beneficiario recibirá de la Autoridad dependiendo de*

1 *los ingresos de la persona o familia y cualquier otro asunto necesario y*
2 *conveniente para los fines del programa.”*

3 Artículo 2.- Se enmienda el Artículo 12 de la Ley Núm. 87 de 25 de junio de 1965,
4 según enmendada, para que lea como sigue:

5 “Artículo 12.-Las escrituras de modificación de hipoteca que se otorguen para
6 modificar los términos de cualquier hipoteca asegurada por el seguro
7 hipotecario que se establece en esta Ley, para atemperar la misma a los
8 términos que establezca la Agencia mediante reglamento, estarán exentas del
9 pago y cancelación de sellos de rentas internas y serán inscribibles en el
10 Registro de la Propiedad libre del pago de los derechos provistos por la Ley
11 Núm. 67 de 20 de junio de 1963, según enmendada. De igual manera, las
12 escrituras de constitución de segunda hipoteca que se otorguen bajo [**el**
13 **programa autorizado**] *los programas autorizados* por el Artículo 5 y *el*
14 *Artículo 5(a)* de la Ley del Plan de Estímulo Económico Criollo, estarán
15 exentas del pago y cancelación de sellos de rentas internas y serán inscribibles
16 en el Registro de la Propiedad libre del pago de los derechos provistos por la
17 Ley Núm. 67 de 20 de junio de 1963, según enmendada. Además, las
18 disposiciones del Artículo 77(3)(a) de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987,
19 según enmendada, aplicarán a todas las escrituras mencionadas en este
20 Artículo 12”.

21 Artículo 2. Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.