SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 2069

11 de abril de 2011

Presentado por los señores *Suárez Cáceres, Tirado Rivera, Dalmau Santiago y García Padilla*

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

LEY

Para establecer el programa “Rescate de Hogares” adscrito a la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda.

EXPOSICION DE MOTIVOS

La Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda tiene entre sus funciones facilitar y proveer financiamiento, directo e indirecto, para el desarrollo, rehabilitación, adquisición, refinanciamiento, preservación y adquisición de viviendas de interés social, la administración de ciertos programas de viviendas, incluyendo programas de subsidio de viviendas, seguros hipotecarios, entre otros, y el desarrollo, operación y mantenimiento de viviendas unifamiliares y multifamiliares, de venta o renta, para familias o personas de ingresos bajos o moderados.

Para lograr sus propósitos utilizan financiamiento público y privado. La Autoridad, tiene la solidez fiscal y el acceso a los mercados secundarios necesarios para poder ofrecer con éxito productos en los mercados de capital que sirvan como fuente de financiamiento para ofrecer servicios a sus clientes.

Es de conocimiento público la recesión económica que atraviesa nuestro país. A pesar de que en los Estados Unidos los indicadores presentan una tendencia esperanzadora, en Puerto Rico todavía no hay signos claros de recuperación.

Según estadísticas del Departamento del Trabajo y Recursos Humanos, más de 115,000 trabajadores han perdido sus empleos en el último año. En el último año el número de personas empleadas en el país se ha reducido en casi una décima parte, según las estadísticas del (DTRH).

La encuesta de Hogares de dicha agencia indica que a junio del 2009 había 1.117 millones de personas empleadas, mientras que para junio del año anterior había 1.212 millones. Esa baja de casi 100,000 empleos de un año a otro no incluye las cientos de cesantías que ocurrieron a principios del mes de julio de 2009, cuando entró en vigor la última ronda de despidos en el gobierno producto del plan de Emergencia Fiscal de la administración Fortuño. Lo que reflejan esos números, en unión a otros indicadores económicos, es que la recesión se ha agudizado en un modo alarmante. Nunca había habido una caída tan fuerte en las anteriores recesiones. Durante la recesión de mediados de los años 70, el impacto en la reducción de personas empleadas fue de 45,000. Eso ocurrió de 1974 a 1975. Mientras que para la recesión de principios de la década de los 80, la merma en el número de gente empleada ascendió a 38,000.

Para atajar nuestra situación económica, el Gobierno apostó a su plan de estímulo criollo que pretendía incentivar los pequeños y medianos negocios y al proyecto de las Alianzas Público-Privadas (APP). Sin embargo, la Ley de las APP no ha producido los empleos prometidos y el plan de estímulo criollo no ha tenido la acogida esperada, en lo que a las PYMES se refiere, pues sólo se aprobaron 15 préstamos para ayudar a estas empresas desde que se lanzó el programa en marzo de 2009 hasta el mes de agosto de ese año.

Al día de hoy, miles de puertorriqueños están en riesgo de perder sus hogares por no contar con el dinero para el pago de sus hipotecas. En los primeros seis meses del 2009, se comenzó el proceso de ejecución de hipotecas en unas 1,500 propiedades y se estima que este número podría alcanzar los 5,000 en este cuatrienio.

Mediante la presente Ley, se crea un nuevo programa adscrito a la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, mediante el cual se ofrecerán alternativas de moratoria y/o refinanciamiento a aquellas personas que han perdido su empleo durante el pasado año y que están en riesgo de perder su hogar. La Autoridad negociará y comprará a la banca privada las hipotecas que cualifiquen según los requisitos establecidos en esta Ley. Una vez las mismas estén en posesión de la Autoridad, esta ofrecerá un refinanciamiento de acuerdo a la capacidad económica del solicitante. Esta medida evitará que cientos de familia pierdan sus hogares y permitirá a la banca privada continuar ofreciendo sus servicios sin tener que pasar su riesgo y pérdidas a sus demás clientes.

Una medida a estos efectos ya se había radicado en el Senado de Puerto Rico. Como parte de la investigación que se realizó sobre la misma, se concluyó que la Autoridad para el

Financiamiento de la Vivienda contaba con programas dirigidos a atender dicha preocupación, en virtud de la Ley Núm. 9 de 9 de marzo de 2009, según enmendada, conocida como Ley del Plan de Estímulo Económico Criollo. Como parte integral del Plan de Reconstrucción Económica y Fiscal, el Gobierno de Puerto Rico creó el Plan de Estímulo Económico Criollo con el objetivo de estimular la economía de la Isla y contrarrestar el efecto recesivo de las medidas fiscales implantadas para salvar el crédito de Puerto Rico y recuperar la salud fiscal del Gobierno mediante programas dirigidos a diversas actividades y sectores.

Uno de estos era el programa de reestructuración de hipotecas sobre viviendas elegibles, mediante el cual la agencia provee una garantía equivalente al veinticinco por ciento (25%) del principal de la hipoteca para los siguientes alivios: 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 ó 5) eliminación parcial o temporera de cargos por mora.

Otros de los programas iba dirigido a estimular la compra de vivienda para ayudar a que personas o familias elegibles adquieran una vivienda de construcción nueva o existente a través de un alivio en el pronto pago requerido al momento de la compra el cual se materializa mediante una segunda hipoteca que no paga principal ni intereses por diez años.

Estos programas no dieron resultado, por lo que la Asamblea Legislativa entiende necesario que se cree el “Programa Rescate de Hogares”.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1.-Título

2 Esta Ley se conocerá como el “Programa Rescate de Hogares”

3 Artículo 2.-Creación

4 Mediante esta Ley se establece el Programa Rescate de Hogares, adscrito a la

5 Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico, a los fines de crear

6 oportunidades de hipotecas y refinanciamientos accesibles a personas en riesgo de perder su

7 hogar debido a la recesión económica.

8 Artículo 3.-Creación del Comité

1 Con el propósito de implantar el Programa dispuesto en esta Ley, se crea un Comité
2 compuesto por cinco miembros. Dicho Comité será presidido por el Director Ejecutivo de la
3 Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda y compuesto por el Secretario del
4 Departamento del Trabajo, el Secretario de Desarrollo Económico, la Secretaria del
5 Departamento de la Familia y un Asesor del Gobernador en Asuntos Económicos y Finanzas.
6 Tres miembros serán necesarios para decidir los asuntos presentados ante la consideración del
7 Comité.

8 Artículo 4.-Funcionamiento del Programa

9 El Programa consistirá en ofrecer alternativas de moratoria y/o refinanciamiento a
10 aquellas personas que han perdido su empleo durante el pasado año y que están en riesgo de
11 perder su hogar. La Autoridad negociará y comprará a la banca privada las hipotecas que
12 cualifiquen según los requisitos establecidos en esta Ley. Una vez las mismas estén en
13 posesión de la Autoridad, esta ofrecerá un refinanciamiento de acuerdo a la capacidad
14 económica del solicitante.

15 La estructura y criterios del Programa serán definidos por el Comité. Los fondos a que
16 se hace referencia en esta Ley serán depositados en la Autoridad, en una cuenta a ser
17 determinada y utilizada exclusivamente para cumplir con los propósitos de esta Ley. Los
18 fondos asignados por esta Ley podrán ser pareados con fondos estatales, federales,
19 municipales y/o privados.

20 Artículo 5.- Requisitos

21 Toda persona que solicite los beneficios otorgados mediante esta Ley tendrá que
22 cumplir cabalmente con los siguientes requisitos:

23 (a) Ser dueño de la propiedad.

- 1 (b) La persona debe haber sido cesanteada de su empleo en cualquier fecha
2 posterior al primero de julio de 2008.
- 3 (c) El solicitante, al momento de someter la solicitud, debe haber recibido al
4 menos una notificación de su banco hipotecario donde se le haya indicado la
5 posibilidad de una ejecución de hipoteca.
- 6 (d) Registrarse para trabajar con una oficina del Servicio de Empleo del
7 Departamento del Trabajo y Recursos Humanos.
- 8 (e) Haber reunido los requisitos necesarios para calificar para recibir beneficios
9 por desempleo.
- 10 (f) Demostrar fehacientemente que busca trabajo activamente por medio de una
11 agencia de colocación de empleos.
- 12 (g) La propiedad debe considerarse como vivienda de interés social, según
13 definida por Ley.
- 14 (h) La hipoteca a ser comprada por la Autoridad debe estar constituida sobre la
15 vivienda principal del solicitante

16 Artículo 6.-Reglamentación

17 El Comité establecerá, por reglamento, todo lo relativo a los procedimientos y
18 calificaciones de los participantes en el programa con arreglo a las disposiciones de esta Ley.
19 Disponiéndose, que el Comité promulgará la reglamentación aquí ordenada en un término no
20 mayor de noventa (90) días de aprobada esta Ley.

21 Artículo 7.-Recursos para su funcionamiento

22 La Autoridad proveerá al Comité cualesquiera instalaciones, equipos, materiales y
23 recursos humanos necesarios para cumplir las funciones que le asigna esta Ley.

1 Artículo 7.-Informes

2 El Comité rendirá un informe cada seis meses al Gobernador y a la Asamblea
3 Legislativa de Puerto Rico sobre la implantación de esta Ley. Además, incluirá información
4 detallada y comprensiva sobre las hipotecas que han sido compradas y refinanciadas, los
5 logros del programa así como un plan de trabajo detallado para los próximos seis meses.

6 Artículo 8.-Asignación de fondos

7 Para cumplir con los propósitos de esta Ley se consignará, anualmente, en el
8 presupuesto de gastos de funcionamiento de la Autoridad para el Financiamiento de la
9 Vivienda la cantidad de cinco millones (5,000,000) de dólares anuales a partir de la vigencia
10 de esta Ley. Será responsabilidad del Comité realizar los estudios necesarios para determinar
11 la cantidad de dinero necesaria para cumplir con los propósitos de esta Ley. Una vez
12 determinado el presupuesto necesario, deberá recomendar la fuente de financiamiento a la
13 Asamblea Legislativa para que se presente y apruebe la Resolución Conjunta
14 correspondiente.

15 Artículo 9.-Vigencia

16 Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.