

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20^{ma.} Asamblea
Legislativa

1^{ra.} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 542

10 de abril de 2025

Presentado por el señor *Rivera Schatz* (*Por petición*)

Referido a la Comisión de Innovación, Reforma y Nombramientos

LEY

Para enmendar los Artículos 2 y 13 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 los fines de establecer un nuevo mecanismo de revisión de los parámetros para vivienda de interés social y de clase media; y para otros fines relacionados.

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 que familias e individuos de ingresos bajo o moderados pudieran disfrutar de una vivienda propia o de alquiler adecuada y fomentar el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social. Para ello, se eximió del pago de contribuciones los ingresos derivados de la venta o alquiler de viviendas de interés social, se establecieron exenciones del pago de contribuciones sobre la propiedad, y se dispusieron los requisitos para disfrutar dichas de estas exenciones, entre otros incentivos y exenciones.

La citada Ley Núm. 47 fue enmendada en múltiples ocasiones para aumentar los topes en los precios de venta de las viviendas para conformarla a la realidad del mercado de vivienda y fomentar el interés del sector privado en construir viviendas de interés social proveyendo un margen razonable de ganancia.

Es sabido que durante los pasados años los materiales de construcción se han encarecido sustancialmente y esto afecta el costo total de la construcción, que también se impacta por los permisos y arbitrios que se basan en los costos finales de los proyectos. Son muchas las familias que han sentido los efectos de la tendencia alcista del costo de vida y la escasez de inventario de viviendas a un precio asequible. A esto se añade la decisión de la Reserva Federal de subir la tasa de interés para atajar la inflación histórica, lo que presume otra dificultad para el anhelo de muchas familias de acceder a una vivienda adecuada.

A esto se suma la aplicación de nuevos aranceles que aplicarían a materiales de construcción importados, a raíz de la nueva política pública adoptada por la Administración del presidente Donald J. Trump. A lo anterior se añaden las revisiones salariales aplicadas en Puerto Rico, a raíz de la Ley Núm. 47-2021, que también inciden en el costo de construcción. Ello se suma a las altas tasas de arbitrios de construcción, una altísima tasa de IVU y muchos otros costos gubernamentales aplicados a la construcción de vivienda formal, que hacen que cerca de un veinticinco por ciento (25%) o treinta por ciento (30%) del precio de la unidad sea producto de los cargos gubernamentales.

Esta Ley persigue actualizar las disposiciones de la Ley Núm. 47, antes citada, a la realidad que vive Puerto Rico en el 2025 y viabilizar que más familias puedan acceder a una vivienda asequible, por lo que se establece un nuevo mecanismo de revisión del tope de precio de las unidades de vivienda, agrupando en una sola categoría, las unidades de vivienda de interés social y de clase media. Con el mecanismo que se adopta, se aplica un método claro y sencillo para precisar el límite de precio de las unidades de una forma integrada y siguiendo parámetros objetivos que faciliten su aplicación e implementación.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

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

1 “Artículo 2. – Definiciones.

2 A los efectos de esta ley, los siguientes términos tendrán el significado que a
3 continuación se expresa:

4 (a) ...

5 (b) ...

6 (c) ...

7 (d) Familia o persona de clase media. – Significa toda familia o persona que no
8 posea una vivienda propia y cuyo ingreso anual exceda el establecido para familias de
9 ingresos bajos y moderados por los programas de vivienda de interés social del
10 Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o del gobierno de los Estados
11 Unidos de América, *según sea determinado por reglamento por el Departamento de la*
12 *Vivienda, conforme a la presente Ley. [hasta el sesenta por ciento (60%) de la cantidad*
13 **máxima asegurable por el Federal Housing Administration (FHA) para el área].**

14 (e) Familia de ingresos bajos o moderados. – Significa toda persona que no posea
15 una vivienda propia y cuyo ingreso anual no exceda el establecido para familias de
16 ingresos bajos o moderados por los programas de vivienda de interés social del
17 Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o del gobierno de los Estados
18 Unidos de América, *según sea determinado por reglamento por el Departamento de Vivienda,*
19 *conforme a la presente Ley. [hasta el cuarenta por ciento (40%) de la cantidad máxima*
20 **asegurable por FHA para el área].**

21 (f) ...

1 **[(g) Vivienda de clase media. – Significa toda aquella unidad de vivienda cuyo**
2 **precio total de venta exceda del precio máximo para viviendas de interés social, según**
3 **este varíe de tiempo en tiempo, pero no exceda del ochenta por ciento (80%) del**
4 **máximo asegurable por la Federal Housing Administration para el área.]**

5 **[(h)] g) [Vivienda de interés social.]** *Vivienda de Alto Impacto Social, Económico y para*
6 *Re-Población de Puerto Rico.- se entenderá que incluye la Vivienda de interés social y la*
7 *vivienda de clase media. Significa, en caso de venta, aquellas unidades cuyo precio de*
8 *venta máximo no exceda las cantidades que se expresan a continuación, según sea el*
9 *caso:*

10 1. *El precio de venta no exceda del límite de precio, según fijado por FHA para el municipio*
11 *en donde esté ubicada la unidad de vivienda.*

12 **[1. Viviendas asequibles o de interés social ubicadas en suelo rústico de**
13 **municipios de menor densidad poblacional. – Hasta la cantidad de ciento setenta mil**
14 **dólares (\$170,000).**

15 **(1) Viviendas asequibles o de interés social ubicadas en suelo urbano que no sea**
16 **centro urbano de municipios de menor densidad poblacional. – Hasta la cantidad de**
17 **ciento setenta y cinco mil dólares (\$175,000).**

18 **(2) Viviendas asequibles o de interés social ubicadas en centro urbano de**
19 **municipios de menor densidad poblacional. – Hasta la cantidad de ciento ochenta mil**
20 **dólares (\$180,000).**

1 **(3) Viviendas asequibles o de interés social ubicadas en suelo urbano de**
2 **municipios de mayor densidad poblacional. - Hasta la cantidad de ciento noventa**
3 **mil dólares (\$190,000).**
4 **unifamiliares ubicadas en suelo urbano de municipios de mayor densidad**
5 **poblacional. - Hasta].**

6 Mecanismo de ajuste administrativo:

7 El Departamento de la Vivienda podrá conceder dispensas ordinarias de hasta
8 un veinticinco por ciento (25%) para ajustar el precio de venta máximo de algún
9 proyecto de *Vivienda de Alto Impacto Social, Económico y para Re-Población de Puerto Rico-*
10 **[vivienda asequible o de interés social o de clase media]**. El Departamento deberá
11 acreditar los fundamentos específicos que, de forma objetiva, justifican la variación. La
12 justificación tiene que incluir como anejo los documentos, hechos y elementos que
13 apoyan la determinación.

14 Se establecerán por reglamento las especificaciones y precios de la unidad básica
15 para vivienda asequible o de interés social, conforme a lo dispuesto en esta ley. En el
16 caso de proyectos multifamiliares de vivienda, dedicados al alquiler, “vivienda de
17 interés social”, significa la estructura sencilla, en hileras, de acceso peatonal y
18 multipisos, destinada a vivienda de familias de ingresos medios, moderados y bajos,
19 cuando son fomentados o desarrollados por, el sector privado, el Departamento de la
20 Vivienda o sus organismos operacionales. También, las desarrolladas por el
21 Departamento de la Vivienda o por las empresas privadas para familias de ingresos

1 medios, moderados y bajos, cuando las familias se benefician directa o indirectamente
2 de los programas de asistencia de los gobiernos estatal o federal.

3 [(i)] h) Unidad de vivienda. – Significa toda estructura apta para la convivencia
4 familiar y que reúna los requisitos de construcción de una vivienda adecuada, para
5 cuya construcción o rehabilitación deberá contar con todos los endosos, aprobaciones y
6 permisos exigidos por las leyes y reglamentos aplicables.”

7 Sección 2.- Se enmienda el Artículo 13 a la Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987,
8 según enmendada, para que se lea como sigue:

9 “Artículo 13.-Los límites en ingresos y los costos máximos de las viviendas *de Alto*
10 *Impacto Social, Económico y para Re-Población de Puerto Rico, así como de las familias o*
11 *personas con ingresos bajos y moderados y de clase media* **[asequibles o de interés social]**,
12 según definidos en esta Ley, podrán ser establecidos *y luego* *revisados anualmente* **[cada**
13 **tres (3) años, a petición del]** *por el* Secretario del Departamento de la Vivienda y sujeto a
14 lo dispuesto en esta Ley.”

15 Sección 3.- Se dispone dentro de los próximos quince (15) días de aprobarse esta Ley,
16 el Departamento de la Vivienda constituirá un Grupo de Trabajo Multisectorial para
17 identificar mecanismos y propuestas para viabilizar el desarrollo formal y planificado
18 de vivienda en Puerto Rico, para venta o renta. En dicho Grupo de Trabajo, se deberá
19 incluir a la Federación y la Asociación de Alcaldes, representación de la Asociación de
20 Constructores de Puerto Rico, un representante de la Asociación de Bancos y
21 representación de la Autoridad Para el Financiamiento de la Vivienda. El resultado de
22 dicho trabajo será incluido en un Informe, a someterse a la Gobernadora, y a la

1 Secretaría de ambos cuerpos legislativos, con los hallazgos, conclusiones y
2 recomendaciones de acciones de legislación y política pública para propiciar el
3 desarrollo formal de vivienda y la atención de las necesidades de vivienda segura y
4 digna de nuestra población.

5 Sección 4.- Se dispone que las disposiciones de esta Ley prevalecerán sobre cualquier
6 otra ley, orden administrativa, circular o reglamento local de Puerto Rico que resulte
7 inconsistente con el mandato de esta Ley. Para fines de la implementación de la
8 presente Ley y cualquier otra ley o reglamento local vigente en Puerto Rico, se
9 entenderá que la Vivienda de Alto Impacto Social, Económico y para Re-Población de
10 Puerto Rico incluye tanto la Vivienda de interés social como la vivienda de clase media.

11 El Departamento de la Vivienda deberá adoptar reglamentación o enmendar la
12 reglamentación existente, de forma tal que se atempere la normativa vigente a las
13 exigencias y normativas federales aplicables.

14 Sección 5.- Se faculta al Departamento de la Vivienda, así como el Departamento de
15 Desarrollo Económico y Comercio, y a la Autoridad Para el Financiamiento de Vivienda
16 a adoptar las circulares, órdenes administrativas o enmiendas reglamentarias para
17 hacer valer lo dispuesto en la presente Ley.

18 Sección 6.- Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.