

(P. del S. 716)

16^{ta} ASAMBLEA LEGISLATIVA 2^{da} SESION ORDINARIA
Ley Núm. 209
(Aprobada en 29 de Dic de 2009)

LEY

Para enmendar el Artículo 16 de 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 y disponer sobre sus parámetros de funcionamiento, aplicabilidad y alternativas de financiamiento, entre otros.

EXPOSICION DE MOTIVOS

Por los pasados años, el Gobierno de Puerto Rico ha utilizado recursos para estimular la compra de viviendas principales, mediante el otorgamiento de incentivos contributivos. Sin embargo, la mayor parte de dichos incentivos estuvieron dirigidos a resolver el problema de sobre-inventario de viviendas de nueva adquisición, cuyo valor estaba por encima del poder adquisitivo de personas de escasos recursos. Hoy la situación es más grave aún ya que ante la recesión que vivimos las ventas han mermado drásticamente y la construcción de nueva vivienda está a un ritmo muy lento. Existe un inventario sustancial de viviendas que no han sido vendidas por mucho tiempo. Esto ha incrementado la morosidad en los préstamos interinos y limitado la disponibilidad prestataria de la banca hipotecaria. Para lograr nuevos desarrollos es necesario fomentar la movilidad del mercado, incluyendo principalmente aquellas viviendas que permanecen en espera de una familia que les adquiera.

No obstante, nuestra Isla atraviesa por un déficit de aproximadamente cien mil (100,000) viviendas, de las cuales se estima que un setenta por ciento (70%) es de interés social, según manifestaciones del Secretario de la Vivienda en las vistas de confirmación.

Ante la necesidad de vivienda que presentan las personas de bajos y moderados recursos económicos, resulta imperativo que la presente Asamblea Legislativa atienda esta problemática social y económica.

Es de conocimiento público que la industria de la construcción se ha visto afectada por la crisis económica en la que estamos inmersos. Sin embargo, la necesidad de vivienda persiste con mayor arraigo. Como mencionáramos anteriormente, la mayor parte de la necesidad es en el sector de viviendas de interés social y clase media. Ante tales circunstancias, los desarrolladores han expresado que se proponen atender esta creciente demanda de viviendas de interés social, en la medida que se implanten programas de subsidios e incentivos.

En el pasado, han existido exitosos programas estatales para ayudar a las familias que carecían de hogar propio, ofreciéndoles ayuda económica para el pronto y los pagos mensuales de la hipoteca. Ese fue el caso del "Programa de Subsidio de Vivienda de Interés Social", creado mediante la Ley Núm. 124 de 10 de diciembre de 1993, según enmendada. No obstante, la asignación de fondos para dichos programas fue utilizada en su totalidad. Es por ello que

entendemos prudente y necesario autorizar al Secretario del Departamento de la Vivienda a crear un programa de incentivos que viabilicen que las familias de escasos y moderados recursos económicos puedan ser dueños de su propio hogar. Toda familia merece la oportunidad de vivir en un lugar seguro y en el cual la persona pueda gozar del derecho propietario que le asiste. En ese sentido, se debe delegar el poder de reglamentación a dicha Agencia, ya que cuentan con el conocimiento especializado sobre la materia en cuanto a necesidad de vivienda se refiere.

A nivel federal se ha implantado un programa de créditos contributivos de \$8,000 para individuos o familias que adquieran su residencia principal. Este incentivo ha mostrado resultados positivos dramáticos en el mercado de la vivienda y ha sido eje fundamental en la recuperación económica de los Estados Unidos. Recientemente se han reportado cifras halagadoras que revelan una estabilización tanto en los precios como en las ventas de las propiedades residenciales de aquellas áreas que fueron severamente afectadas por la crisis financiera hipotecaria que provocó la recesión nacional. Como evidencia de su efectividad, actualmente, se discute en el Congreso la extensión de dicho incentivo. Lamentablemente, Puerto Rico no se benefició de estos créditos ya que no pagamos, casi todos los residentes de Puerto Rico, contribuciones sobre ingresos a nivel federal.

En síntesis, la propuesta contenida en esta Ley representa una inversión en el futuro de los puertorriqueños. Cada centavo que se invierta en el Programa Mi Nuevo Hogar estará acompañado de una inversión privada directa e inmediata 19 veces mayor. Además, significa que por cada \$2,500 que aporte el Estado se crearía un empleo directo y más de \$50,000 que tributarían a las arcas del erario público. Esto sin tomar en cuenta el efecto multiplicador que se estima en 1.65 para la industria de la construcción, lo cual implica que, en términos reales, por cada \$1,500 aproximadamente que se aporten se lograría la creación de un nuevo empleo. Dentro del Gobierno son muy pocos los programas de asistencia o subsidio que tienen el efecto de generar actividad económica por 33 veces su costo.

Esta Asamblea Legislativa considera prudente y necesario aprobar la presente Ley, ya que viabilizará que personas obtengan una vivienda segura y accesible.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1.-Se enmienda el Artículo 16 de la Ley Núm. 124 de 10 de diciembre de 1993, según enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 16.- Los recursos para financiar el Programa Mi Nuevo Hogar creado por virtud de esta Ley, podrán provenir, parcial o totalmente, de la economía generada por el refinanciamiento de los bonos emitidos por el Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico en el 1986, ahora conocida como la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico, para cumplir las obligaciones de prepago de subsidio, a tenor con la Ley Núm. 115 de 11 de julio de 1986, según enmendada, y obligaciones contraídas bajo el Programa de Aseguramiento de Financiamiento Interino.

Para cada año fiscal, el Director Ejecutivo de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda solicitará los recursos necesarios para financiar el programa creado por virtud de esta Ley, como parte de la petición presupuestaria de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda. Dicha petición presupuestaria deberá estar acompañada de un análisis de costo-beneficio que incluya entre sus áreas de estudio tanto el impacto neto fiscal y económico

conforme a los datos que las autoridades pertinentes informen o validen sobre los costos de construcción de vivienda, la oferta, la demanda y necesidad de vivienda en Puerto Rico.

Se autoriza a la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico y al Departamento de la Vivienda, a utilizar los sobrantes de los fondos asignados del Fondo General para las diferentes etapas del Programa de Subsidio para Vivienda de Interés Social, creado por esta Ley y administrado por la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, y cualquier otro programa con fondos disponibles, para ayudar a personas o familias de recursos bajos o moderados en la adquisición o rehabilitación de viviendas, cuyo precio de venta máximo en caso de adquisición de viviendas no podrá exceder el precio máximo que se requiere para préstamos FHA. En caso de rehabilitación de viviendas el valor máximo no podrá exceder el precio máximo establecido en Ley para viviendas de interés social. Estas viviendas pueden ubicar en proyectos o tratarse de viviendas individuales ubicadas en cualquier municipio de Puerto Rico.

La Junta de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda adoptará los procedimientos que fueren necesarios y consistentes con los propósitos de esta Ley y se le autoriza a crear el Programa Mi Nuevo Hogar, el cual será administrado por la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico como un programa distinto al Programa de Subsidio de Vivienda de Interés Social y a establecer la cantidad que será aplicada al pronto o a los gastos directamente relacionados con la compra de la vivienda para ayudar a las personas de ingresos bajos o moderados. El procedimiento establecerá condiciones restrictivas, a fin de evitar la especulación o el uso inadecuado de la propiedad o los beneficios provistos por esta Ley.

Los sobrantes de subsidio a los que hace referencia esta Ley, así como los sobrantes y fondos disponibles de todos los programas administrados y/o custodiados por la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, también serán utilizados para financiar el Programa Mi Nuevo Hogar hasta el monto que sea necesario para cubrir las solicitudes válidas remitidas al mismo. Además, se dará prioridad al Programa Mi Nuevo Hogar cuando administrativamente se ordene la reasignación de fondos provenientes de partidas de las demás agencias e instrumentalidades del Gobierno de Puerto Rico.

En el Programa Mi Nuevo Hogar, se considerarán con carácter prioritario a las personas de escasos y moderados recursos económicos, a personas de edad avanzada o con algún impedimento, y a empleados públicos que brinden directamente a la ciudadanía servicios de salud, educación, seguridad pública, entre otros que se consideren esenciales para la sociedad que no hayan sido beneficiarios de un programa similar en el pasado, salvo que el Director Ejecutivo de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda autorice lo contrario, para que se beneficien del subsidio que provee el Programa, sin menoscabo de los demás requisitos establecidos por esta Ley o por reglamento y evitando la participación del mercado especulativo con fines ajenos a los propósitos de esta Ley.

Se consideran como viviendas elegibles a los efectos de ser adquiridas bajo el Programa Mi Nuevo Hogar creado en virtud de esta Ley, las viviendas que no excedan el máximo que se requiere para préstamos FHA. Se autoriza a la Junta de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda a aumentar el precio máximo de cualificación de unidades de viviendas hasta cubrir razonablemente la demanda y necesidad de las familias y hasta donde los recursos disponibles lo permitan. Mediante reglamento, la Junta de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda y el Director Ejecutivo de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, establecerán los parámetros de elegibilidad y otras condiciones que garanticen que las viviendas sean adecuadas

para constituir las residencias de los participantes del Programa. Dicha reglamentación será cónsona con la exposición de motivos y la política pública de esta Ley ampliando en toda circunstancia la participación y el beneficio de los ciudadanos. Se adoptará y publicará el reglamento que requiere el Artículo anterior dentro de los sesenta (60) días siguientes a la aprobación de esta Ley.

El Programa Mi Nuevo Hogar consistirá 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 esta Ley o la reglamentación pertinente. El precio adoptado para fines del parámetro anterior se conocerá como valor justo. Cuando el vale certificado corresponda a una vivienda cuyo justo valor sea menor a cien mil dólares (\$100,000) el mismo será por la cantidad de cinco mil dólares (\$5,000.00). Cuando el vale certificado corresponda a una vivienda cuyo justo valor sea mayor a doscientos mil dólares (\$200,000) el mismo será por la cantidad de diez mil dólares (\$10,000.00) y conllevará un pareo mínimo del desarrollador de diez mil dólares (\$10,000.00), el cual será añadido al vale certificado conjuntamente con la aportación del Estado. A medida que se incremente el justo valor de la vivienda el pareo requerido deberá ser proporcionalmente mayor. El desarrollador podrá negociar con la institución financiera que concedió el préstamo interino para que asuma parte o la totalidad del pareo requerido.

La Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda podrá validar proyectos de vivienda que cumplan con los requisitos de cualificación para que reciban los fondos correspondientes a cada vivienda, conforme a su precio de venta y según obtengan el permiso de uso para cada una de estas. Aquellos proyectos que sean validados para recibir en anticipo los fondos correspondientes a cada vivienda se comprometerán contractualmente con la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda a los fines de redimir los vales certificados de los compradores, al momento del cierre de la escritura de hipoteca. Los fondos anticipados podrán ser utilizados solamente para gastos relacionados al proyecto en cuestión.

La Autoridad podrá adoptar excepciones para las cuales se aplique un porcentaje mayor al dispuesto para el monto a subsidiar sin menoscabar el tope de diez mil dólares (\$10,000). El beneficiario deberá hacer uso justo y provechoso de la residencia siempre que la posea. Si este vendiese la misma dentro de los diez (10) años siguientes a su compra se le retendrá un monto proporcional al tiempo faltante para cumplir dicho término. El monto retenido deberá ser remesado a la Autoridad para usarse en el mismo Programa. En todo caso que originalmente se haya sumado una aportación privada se le aplicará, al subsidio total, el mismo requerimiento y proceso de retención.

Cuando una unidad de vivienda nueva exceda el límite de precio establecido mediante esta Ley o la reglamentación pertinente se podrá beneficiar del Programa, sin excepción de precio, si su permiso de uso tiene más de dieciocho (18) meses de vigencia.

Todas la viviendas deberán ser debidamente inspeccionadas previamente a su compra. Para toda vivienda existente en venta deberá mediar los servicios de un corredor de bienes raíces para que sea cualificada y su comprador pueda beneficiarse del Programa.”

Artículo 2.-Se autoriza a la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda a transferir y utilizar fondos disponibles de cualesquiera de los programas bajo la custodia de dicha agencia. Incluso, podrá incurrir en deuda garantizada, parear otras asignaciones, someter propuestas y aplicar para obtener fondos federales, hacer consorcios, negociar con el sector privado, entre

otros, a fines con el propósito de financiar el Programa Mi Nuevo Hogar. Además, se faculta al Gobernador de Puerto Rico a transferir a la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda fondos disponibles de otras partidas provenientes tanto de la Resolución Conjunta de Presupuesto, de emisiones de bonos, de líneas de crédito, sobrantes de corporaciones públicas y cualesquiera otros fondos que se identifiquen como disponibles.

Artículo 3.- De existir un remanente de fondos o una asignación pendiente de fondos a destinarse a un Programa similar al que por virtud de esta Ley se crea, los mismos se utilizarán para los propósitos que persigue el Programa Mi Nuevo Hogar. Si el análisis de costo-beneficio que someta la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda concluye un impacto neto positivo, sobre los recaudos futuros entre los municipios, las agencias y el Fondo General, se incluirá una partida presupuestaria en la siguiente Resolución Conjunta de Presupuesto con los recursos económicos suficientes y necesarios para la subvención del Programa Mi Nuevo Hogar.

Artículo 4.- Para efectos administrativos, la Autoridad podrá denominar o definir el Programa o sus partes conforme a la conveniencia de los beneficiarios y su mejor práctica operacional. Nada impedirá que el Programa dispuesto por esta Ley sea combinado con cualquier otro existente y vigente. La Autoridad rendirá informes trimestrales a las Comisiones de Vivienda de ambos cuerpos legislativos sobre el progreso del cumplimiento de esta Ley, la cantidad de beneficiarios, el monto económico subsidiado y los detalles de los fondos utilizados para el Programa. Asimismo, integrará cualquier otro programa existente y vigente que se haya creado administrativamente, y sea parecido en objetivos y funciones, al que se crea en esta Ley.

Artículo 5.- La Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda deberá adoptar las normas y reglamentos necesarios para cumplir con los propósitos de esta Ley antes del 20 de enero de 2010. Este proceso estará exento de las disposiciones de la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, pero la Autoridad deberá darle la debida difusión y publicidad para conocimiento del público. Ninguna Ley que tenga vigencia anterior limitará el marco de acción que se estipula por medio de la presente.

Artículo 6.- Separabilidad.

Si alguna disposición de esta Ley o la aplicación de la misma fuere declarada inválida, dicha declaración no afectará las demás disposiciones de esta Ley ni su aplicación, y las demás disposiciones continuarán en vigor aunque alguna de ellas sea declarada inválida, y a este fin se decreta que las disposiciones individuales de esta Ley serán separables.

Artículo 7.- Vigencia

Esta Ley tendrá vigencia inmediata después de su aprobación mientras que la reglamentación y los beneficios de la misma se harán disponibles desde el 1 de febrero de 2010.

DEPARTAMENTO DE ESTADO

Certificaciones, Reglamentos, Registro
de Notarios y Venta de Leyes

Certifico que es copia fiel y exacta del original.

Fecha: 5 de enero de 2010



Firma:

Eduardo Arosemena Muñoz
Secretario Auxiliar de Servicios