

(TEXTO DE APROBACION FINAL POR LA CAMARA)
(8 DE DICIEMBRE DE 2017)

GOBIERNO DE PUERTO RICO

18va. Asamblea
Legislativa

1ra. Sesión
Ordinaria

CÁMARA DE REPRESENTANTES

P. de la C. 419

5 DE ENERO DE 2017

Presentado por el representante *Matos García*

Referido a la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano

LEY

Para enmendar el Artículo 2 y el Artículo 16 de la Ley 124-1993, según enmendada, conocida como “Programa de Subsidio para Vivienda de Interés Social”, a los fines de incluir las casas prediseñadas, en cemento o madera, como viviendas cualificadas a ser incluidas entre las viviendas a beneficiarse de los subsidios disponibles bajo esta Ley; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El “Programa de Subsidio para Vivienda de Interés Social”, creado en virtud de la Ley 124-1993, fue instituido con la finalidad de hacer factible que familias de recursos bajos o moderados pudieran adquirir un hogar. La Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda (AFV) es el ente responsable de administrar el Programa y promover que más familias puertorriqueñas puedan ser dueñas de una vivienda propia, segura y asequible.

Mediante la Ley 34-2013, se creó el Programa “Mi Casa Propia” y se definieron sus parámetros, aplicabilidad y alternativas de financiamiento.

A tales efectos y con el propósito de hacer el uso eficiente de los fondos que se tendrían disponibles, con la Ley 197-2014 se revisaron los parámetros del Programa para que fuera uno de mayor impacto, mayor duración y por ende más efectivo. Con las enmiendas aprobadas en la Ley 197-2014 se ajustó el subsidio a un tres por ciento

(3%) en el caso de viviendas existentes, hasta un máximo de cuatro mil dólares (\$4,000); y a un cinco por ciento (5%) en el caso de viviendas de nueva construcción, hasta un máximo de seis mil dólares (\$6,000). Esto permitirá reducir los gastos mensuales del Programa, por lo que los fondos rendirán por más tiempo. Con esos ajustes al Programa, y con los fondos que se estiman recibirá anualmente, se espera impactar a más de tres mil (3,000) familias puertorriqueñas.

El Programa “Mi Casa Propia”, para la adquisición de viviendas existentes o de nueva construcción, no cubre un sector de familias puertorriqueñas de escasos recursos económicos que actualmente cuentan con un solar, principalmente en la zona rural, cuya opción viable para ser dueño de un hogar digno, es mediante la construcción de su propia vivienda.

La Política Pública de este Gobierno es facilitar y estimular la adquisición de viviendas a las familias puertorriqueñas, por lo que resulta viable que esta Asamblea Legislativa ausculte la idea de incluir en el programa “Mi Casa Propia” las casas prediseñadas en cemento o madera, como una alternativa de construir una vivienda nueva.

Es una realidad que muchas familias puertorriqueñas ya poseen o pueden adquirir un solar para construir una vivienda, pero de igual forma no cuentan con los recursos económicos para adquirir una vivienda existente o de nueva construcción en algún proyecto, condominio o urbanización. Los precios de las casas prediseñadas, en cemento o madera, en el mercado de Puerto Rico, fluctúan entre los quince mil dólares (\$15,000) y los noventa mil dólares (\$90,000) aproximadamente, y tienen entre seiscientos (600) y tres mil (3,000) pies cuadrados de construcción, aproximadamente. Esto significa que familias de escasos recursos económicos que ya cuentan con su propio terreno podrían construir una vivienda por menos de cincuenta mil dólares (\$50,000), algo que no podría ser viable con las alternativas de viviendas existentes y de nueva construcción disponibles en el mercado.

Las familias que adquieren un modelo de vivienda prediseñada en cemento o madera, de una compañía *bonafide*, adquieren una vivienda cuyo plano ha sido aprobado por la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) como plano modelo, y el mismo cumple con los nuevos códigos de construcción. De igual forma, la construcción se hace de manera planificada, ordenada y legal, ya que la misma requiere de un permiso de construcción de la OGPe y de los servicios de un ingeniero o arquitecto licenciado y colegiado, para que inspeccione la obra durante las etapas de construcción. Cuando una familia adquiere una casa prediseñada en cemento o madera, de una empresa *bonafide*, la empresa le incluye los planos aprobados por la OGPe, los materiales de construcción de acuerdo a dicho plano y la entrega de materiales. El cliente es responsable de tener o adquirir el terreno, seleccionar un contratista, pagar los arbitrios municipales, pagar la póliza del Fondo del Seguro del Estado y obtener el permiso de construcción y de uso en la OGPe. Muchos bancos y cooperativas otorgan

préstamos de construcción y pueden incluir, en el mismo préstamo hipotecario, dinero para los materiales, la mano de obra e inclusive el solar.

Esta Asamblea Legislativa desea hacer justicia a las familias puertorriqueñas de escasos recursos económicos y recursos moderados que desean construir su propia vivienda. A esos efectos, y con el propósito de hacer extensivo a estas familias los incentivos vigentes bajo el programa “Mi Casa Propia”, esta medida tiene el propósito de incluir las casas prediseñadas, en cemento o madera, cuyos materiales de construcción no excedan de noventa mil dólares (\$90,000), como viviendas cualificadas para recibir un subsidio de un cinco por ciento (5%) del total del préstamo de construcción, hasta un máximo de seis mil dólares (\$6,000).

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Sección 1.-Se enmienda el Artículo 2 de la Ley 124-1993, según enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 2.-Definiciones:

A los fines de esta Ley los siguientes términos y frases tendrán el significado que a continuación se expresa:

(a) Empresa *bonafide* de casas prediseñadas en cemento o madera significa cualquier entidad jurídica registrada en el Departamento de Estado, para hacer negocios en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, que se dedique a la venta de modelos de viviendas prediseñadas en cemento o madera, ya sean terreras, de dos niveles o en elevación, y cuyos planos de sus modelos estén aprobados por la Oficina de Gerencia y Permisos (OGPe). La empresa *bonafide* deberá aparecer también inscrita en el Registro de Contratistas del Departamento de Asuntos del Consumidor si ofrece la mano de obra en el precio de venta de la vivienda prediseñada.

(b) ...

1 (c) ...

2 (d) ...

3 (e) ...”.

4 Sección 2.-Se enmienda el Artículo 16 de la Ley 124-1993, según enmendada, para
5 que lea como sigue:

6 “Artículo 16.-Programa “Mi Casa Propia”

7 Los recursos para financiar el Programa “Mi Casa Propia” creado por
8 virtud de esta Ley, podrán provenir, parcial o totalmente, de la economía
9 generada por el refinanciamiento de los bonos emitidos por el antiguo Banco y la
10 Agencia de Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico en el 1986, ahora
11 conocida como la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto
12 Rico, para cumplir las obligaciones de prepago de subsidio, a tenor con la Ley
13 Núm. 115 de 11 de julio de 1986, según enmendada, y obligaciones contraídas
14 bajo el Programa de Aseguramiento de Financiamiento Interino.

15 Para cada año fiscal, el Director Ejecutivo de la Autoridad para el
16 Financiamiento de la Vivienda solicitará los recursos necesarios para financiar el
17 programa creado por virtud de esta Ley, como parte de la petición
18 presupuestaria de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda. Dicha
19 petición presupuestaria deberá estar acompañada de un análisis de costo-
20 beneficio que incluya entre sus áreas de estudio, tanto el impacto neto fiscal y
21 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 puertorriqueñas que cumplan con los términos que establezca la Autoridad mediante reglamentación.

El valor máximo de la vivienda a ser adquirida no podrá exceder el precio de venta de doscientos mil dólares (\$200,000). En el caso de la construcción de una casa prediseñada en cemento o madera, adquirida de una empresa *bonafide*, el valor máximo del préstamo de construcción no podrá exceder de los doscientos mil dólares (\$200,000), y el precio de venta de los materiales de construcción del modelo seleccionado no podrá exceder de noventa mil dólares (\$90,000). Estas viviendas pueden ubicar en proyectos, solares individuales o tratarse de viviendas individuales ubicadas en cualquier municipio de Puerto Rico. En los casos de propiedades de nueva construcción o rehabilitadas ubicadas en los centros urbanos, el precio de venta máximo será de doscientos noventa y nueve mil dólares (\$299,000). El Departamento de la Vivienda, a través de su Secretario, definirá y establecerá las certificaciones correspondientes para estos casos.

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

11 Los sobrantes de subsidio a los que hace referencia esta Ley, así como los
12 sobrantes y fondos disponibles de todos los programas administrados y/o
13 custodiados por la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, también
14 serán utilizados para financiar el Programa “Mi Casa Propia”, hasta el monto
15 que sea necesario para cubrir las solicitudes válidas remitidas al mismo.

16 Podrán ser elegibles para participar de este Programa aquellas personas
17 que no hayan sido beneficiarios de un programa similar en el pasado, salvo que
18 el Director Ejecutivo de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda
19 autorice lo contrario, para que se beneficien del subsidio que provee el Programa,
20 sin menoscabo de los demás requisitos establecidos por esta Ley o por
21 reglamento y evitando la participación del mercado especulativo con fines ajenos
22 a los propósitos de esta Ley.

Se consideran como viviendas elegibles a los efectos de ser adquiridas bajo el Programa “Mi Casa Propia” creado en virtud de esta Ley, las viviendas cuyo precio de venta no exceda doscientos mil dólares (\$200,000), las casas prediseñadas en cemento o madera, adquiridos de una empresa *bonafide* de casas prediseñada, cuyo precio de venta de materiales de construcción no exceda de los noventa mil dólares (\$90,000), y cuyo préstamo de construcción no exceda los doscientos mil dólares (\$200,000), y las viviendas de nueva construcción o rehabilitadas ubicadas en los centros urbanos y cuyo precio de venta máximo sea doscientos noventa y nueve mil dólares (\$299,000). 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, un cargo administrativo por el uso del programa, a ser cobrado al vendedor, de uno punto cinco por ciento (1.5%) del precio de venta o tasación, cualquiera que sea menor, hasta un máximo de mil quinientos dólares (\$1,500) y otras condiciones que garanticen que las viviendas sean adecuadas para constituir las residencias de los participantes del Programa. En el caso de las casas prediseñadas en cemento o madera, el cargo administrativo a ser cobrado a la empresa de casas prediseñadas (vendedor) será de uno punto cinco por ciento (1.5%) del precio de venta de los materiales de construcción del modelo seleccionado, hasta un máximo de mil quinientos dólares (\$1,500). Dicho cargo administrativo será pagado por la empresa al momento de recibir del cliente o institución financiera el primer pago equivalente al veinticinco por

1 ciento (25%) del precio de venta del modelo seleccionado que fuere mayor.
2 Dicha reglamentación será cónsona con la exposición de motivos y la política
3 pública de esta Ley, ampliando en toda circunstancia la participación y el
4 beneficio de los ciudadanos.

5 El Programa “Mi Casa Propia” consistirá de una aportación subsidiada,
6 hasta un tres por ciento (3%) del precio de venta o el valor tasado, lo que sea
7 menor, de la unidad de vivienda existente cualificada bajo los parámetros
8 establecidos por medio de esta Ley o la reglamentación pertinente, hasta un
9 máximo de cuatro mil dólares (\$4,000). De igual forma, el Programa consistirá
10 de una aportación subsidiada, hasta un cinco por ciento (5%) del precio de venta
11 o el valor de tasación, lo que sea menor, de la unidad de vivienda de nueva
12 construcción, cualificada bajo los parámetros establecidos por medio de esta Ley
13 o la reglamentación pertinente, hasta un máximo de seis mil dólares (\$6,000).
14 Además, el Programa consistirá de una aportación subsidiada, hasta un cinco por
15 ciento (5%) del precio de venta total del préstamo de construcción para edificar
16 una casa prediseñada en cemento o madera, cualificada bajo los parámetros
17 establecidos por medio de esta Ley o la reglamentación pertinente hasta un
18 máximo de seis mil dólares (\$6,000). El precio adoptado para fines del parámetro
19 anterior se conocerá como valor justo.

20 La asignación de fondos al Programa será utilizada en una proporción de
21 cincuenta por ciento (50%) para la vivienda existente, y el otro cincuenta por
22 ciento (50%) para la vivienda de nueva construcción. En los casos de viviendas

1 rehabilitadas o de nueva construcción en centros urbanos, éstas serán
2 consideradas como de nueva construcción. En los casos de los modelos de casas
3 prediseñadas en cemento o madera, éstas serán consideradas como de nueva
4 construcción. Mensualmente se evaluarán los topes de estas asignaciones,
5 basado en las proyecciones e ingresos a ser recibidos por el Programa.

6 Se autoriza al Director Ejecutivo de la Autoridad para el Financiamiento
7 de la Vivienda a establecer el término de vigencia del programa mediante carta
8 circular.”

9 Sección 3.-Cláusula de Separabilidad.

10 Si cualquier cláusula, párrafo, subpárrafo, artículo, disposición, sección, inciso o
11 parte de esta Ley fuere declarada inconstitucional por un tribunal competente, la
12 sentencia a tal efecto dictada no afectará, perjudicará ni invalidará el resto de esta Ley.
13 El efecto de dicha sentencia quedará limitado a la cláusula, párrafo, subpárrafo, artículo,
14 disposición, sección, inciso o parte de la misma que así hubiere sido declarada
15 inconstitucional.

16 Sección 4.-Vigencia.

17 Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.