

GOBIERNO DE PUERTO RICO

18va. Asamblea
Legislativa

1ra. Sesión
Ordinaria

CÁMARA DE REPRESENTANTES

P. de la C. 636

18 DE ENERO DE 2017

Presentado por el representante *Natal Albelo*

Referido a las Comisiones de Desarrollo de la Ciudad Capital y
Asuntos de la Juventud; y de Vivienda y Desarrollo Urbano

LEY

Para establecer el “Programa para Facilitar el Acceso a un Hogar Propio para Jóvenes”, adscrito a la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda con el fin de ayudar a los jóvenes en la compra de su primera vivienda para uso residencial; autorizar al Director Ejecutivo de la Autoridad a establecer las normas y reglamentos para la implementación de este programa; identificar y disponer los fondos necesarios para financiar el programa; y para otros fines.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El derecho a la vivienda es uno de los derechos fundamentales reconocidos en la Declaración Universal de los Derechos Humanos (Art. 25.1). El Estado Libre Asociado de Puerto Rico ha establecido como parte de su política pública proveer mecanismos para que toda persona tenga acceso a un hogar propio que satisfaga sus necesidades básicas de albergue. Con este propósito, se han dirigido recursos para promover la construcción y rehabilitación de viviendas y el desarrollo de complejos urbanos. Además, ha buscado favorecer a los diversos sectores que así lo necesitan a través de la otorgación de incentivos para la compra de la primera vivienda, entre otras medidas.

De igual manera, el Congreso de los Estados Unidos ha declarado, en lo referente a la adquisición de viviendas propias, la necesidad de fomentar la eliminación de obstáculos que imposibilitan a los ciudadanos convertirse en propietarios de una vivienda.

La crisis económica por la cual atraviesa Puerto Rico ha perjudicado diversos sectores, siendo uno de éstos la industria de la construcción y el mercado de viviendas. Datos provistos por la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras muestran que en Puerto Rico se realizan aproximadamente 19,000 ejecuciones de hipoteca anualmente. Por tal razón, esta Asamblea Legislativa entiende importante buscar soluciones a esta crisis, proveyendo a la ciudadanía un nivel adecuado en su calidad de vida, que incluya el acceso a una vivienda apropiada.

En la actualidad, los jóvenes confrontan serios problemas a la hora de adquirir su primera residencia. No tan solo se han establecido requisitos más estrictos de cualificación para comprar una vivienda, sino que además los jóvenes muchas veces cuentan con un limitado historial crediticio, pocos ahorros y dificultad para obtener empleos que le permitan estabilidad y permanencia. Adquirir una primera residencia permite a nuestros jóvenes asentar sus raíces, establecer sus propias familias, lograr autosuficiencia y desarrollar un sentido de pertenencia con el País. Son estos factores los que permiten que un joven decida permanecer en Puerto Rico, sin necesidad de buscar opciones en el exterior. Es importante que se brinde apoyo a los ciudadanos que decidan permanecer en Puerto Rico, proveyendo incentivos necesarios que le permitan acceso a vivienda adecuada para ellos y su familia, y le permita a nuestra sociedad retener talento puertorriqueño que aporte, produzca y permanezca en el País.

Esta Ley, junto a la Ley 68-2013, que enmendó la Ley 21-2011, conocida como “Ley de Transición del Programa Impulso a la Vivienda”, proveen incentivos al mercado de vivienda en Puerto Rico, facilitando la adquisición de residencias. Recordemos que, como resultado de la presente situación económica, muchas viviendas y locales en los cascos urbanos, urbanizaciones y complejos de viviendas están deshabitados, ya sea porque no han logrado venderse, fueron abandonadas o han sido ejecutadas en procedimientos de cobro de hipotecas. Estas estructuras, al mantenerse desocupadas, tienden a deteriorarse por falta de mantenimiento, lo que afecta su valor y las convierte en potenciales lugares para delincuencia o estorbos públicos. Entendemos urgente promover su ocupación.

Nuestros jóvenes confrontan serias dificultades económicas que limitan su capacidad adquisitiva para sufragar los gastos de cierre y el pronto de una propiedad inmueble. Tomando en consideración lo antes expuesto, mediante esta Ley se pretende establecer un programa de incentivos que promueva y facilite la compra de una vivienda para uso residencial a jóvenes con ingresos elegibles. Las residencias deberán estar disponibles para su venta y los jóvenes que así cualifiquen recibirán subvenciones que le faciliten la adquisición de la misma. De este modo se provee una gran oportunidad y estrategia efectiva para motivar la inversión en Puerto Rico, se incentiva la permanencia y retención de la población joven, y se aprovecha la contribución al desarrollo económico del país que éstos pueden ofrecer.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1.-Esta Ley se conocerá como “Programa para Facilitar el Acceso a un
2 Hogar Propio para Jóvenes”.

3 Artículo 2.-Definiciones.

4 Para fines de esta Ley los siguientes términos tendrán el siguiente significado:

- 5 (a) “Autoridad”- significa la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda
6 de Puerto Rico, creada en virtud de la Ley 103-2001, según enmendada.
- 7 (b) “Beneficiario”- significa todo aquel joven que cualifique para recibir los
8 beneficios establecidos en esta Ley.
- 9 (c) “Director Ejecutivo” - significa el Director Ejecutivo de la Autoridad para
10 el Financiamiento de la Vivienda.
- 11 (d) “Ingresos”- significa el ingreso anual bruto de la persona joven o su
12 familia que no exceda los límites establecidos para participar en el
13 Programa.
- 14 (e) “Joven”- tendrá el mismo significado que bajo la Ley 167-2003, según
15 enmendada, conocida como la “Carta de Derechos del Joven en Puerto
16 Rico”.
- 17 (f) “Programa”- significa el Programa para Facilitar el Acceso a un Hogar
18 Propio para Jóvenes.
- 19 (g) “Vivienda”- significa toda aquella unidad residencial que al momento de
20 la fecha de aprobación de esta Ley haya sido o será aprobada por la

1 Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda para formar parte del
2 Programa. La vivienda deberá ser la residencia principal del joven.

3 Artículo 3.-Se autoriza al Director Ejecutivo de la Autoridad para el
4 Financiamiento de la Vivienda a establecer un programa para otorgar subvenciones a
5 jóvenes que gocen de capacidad legal para ejercer comercio en Puerto Rico, y que
6 cualifiquen por sus ingresos para la adquisición de una vivienda existente como su
7 residencia principal. Las subvenciones serán utilizadas para el pago de los gastos de
8 cierre, como depósito inicial para adquirir la propiedad o para los gastos relacionados
9 con la compra de la vivienda. El procedimiento establecerá condiciones restrictivas, a
10 los fines de evitar la especulación o el uso inadecuado de la propiedad o los beneficios
11 provistos por esta Ley.

12 Artículo 4.-Podrá participar de este Programa cualquier joven individuo que
13 devengue anualmente ingresos de cuarenta y cinco mil dólares (\$45,000) o menos.
14 También podrá cualificar cualquier familia de jóvenes con ingresos anuales combinados
15 de ochenta mil dólares (\$80,000) o menos. Para propósitos de esta Ley, la familia de
16 jóvenes se entiende que está compuesta por:

- 17 (a) la persona joven, su cónyuge y sus hijos;
- 18 (b) la persona joven y su cónyuge;
- 19 (c) la persona joven y sus hijos;
- 20 (d) la persona joven y su cohabitante.

1 Se entenderán por “cohabitantes” personas solteras, adultas, con plena capacidad
2 legal, sujetos a una convivencia sostenida y a un vínculo afectivo, que cohabitan
3 voluntariamente, de manera estable y continua.

4 Artículo 5.-El precio de venta de la vivienda a ser adquirida bajo este Programa
5 será hasta un máximo de doscientos mil dólares (\$200,000).

6 Artículo 6.-Ante una escasez de disponibilidad de viviendas existentes
7 cualificadas, el Director Ejecutivo podrá autorizar, a su discreción, la incorporación al
8 Programa de proyectos residenciales de nueva construcción. No obstante, el Director
9 Ejecutivo nunca podrá autorizar la integración al Programa de viviendas de nueva
10 construcción cuyo precio de venta exceda de doscientos mil dólares (\$200,000) por
11 unidad.

12 Artículo 7.-La subvención a entregarse a cada joven participante será de hasta un
13 tres por ciento (3%) del precio de venta o el valor tasado, lo que sea menor, de la unidad
14 de vivienda cualificada bajo los parámetros establecidos en esta Ley. Cuando la
15 subvención corresponda a una vivienda cuyo justo valor sea hasta doscientos mil
16 dólares (\$200,000.00), la misma será por la cantidad no mayor de seis mil dólares
17 (\$6,000.00). La Autoridad podrá adoptar excepciones para las cuales se aplique un
18 porcentaje mayor al dispuesto para el monto a subsidiar sin menoscabar el tomo de seis
19 mil dólares (\$6,000.00).Esta subvención será utilizada para costear los gastos de cierre o
20 el depósito inicial para adquirir la propiedad. Una vez otorgada la subvención al joven
21 beneficiario, la misma no será reajustada.

1 Artículo 8.-El Director Ejecutivo determinará mediante reglamento las
2 subvenciones correspondiente a cada beneficiario conforme a sus ingresos. Además el
3 Director Ejecutivo tendrá el deber de adoptar todas las reglas que fueren necesarias y
4 consistentes con los propósitos y disposiciones de esta Ley.

5 Artículo 9.-Se consignará mediante escritura pública y constituirán un gravamen
6 real sobre la propiedad las siguientes condiciones restrictivas:

7 (a) La vivienda objeto de esta transacción es para uso residencial, habitual. El
8 beneficiario no podrá arrendarla ni destinarla a otro uso que no sea el de
9 residencia principal por el término mínimo de diez (10) años, computados
10 desde la fecha en que se realiza la entrega de la subvención.

11 (b) La propiedad no podrá hipotecarse si no cuenta con la autorización por
12 escrito de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda para formar
13 parte del Programa.

14 (c) En caso de que el beneficiario decida vender, permutar, donar o de otro
15 modo transferir la propiedad dentro del término de diez (10) años, al
16 beneficiario se le retendrá un monto proporcional al tiempo faltante para
17 cumplir dicho término, excepto cuando haya satisfecho el repago
18 mediante el mecanismo de labor comunitaria. El monto retenido deberá
19 ser remesado a la Autoridad para usarse en el mismo Programa.

20 (d) La Autoridad podrá disponer de un mecanismo alternativo de repago
21 mediante labor comunitaria en su reglamento. Este mecanismo se
22 establecerá en la escritura compraventa y requerirá hasta un máximo de

1 cien (100) horas de servicio comunitario que tendrán que cumplirse
2 durante los primeros treinta y seis (36) meses subsiguientes a la
3 adquisición de la vivienda. Una vez cumplido con este requisito, el
4 beneficiado no tendrá limitaciones para vender, alquilar o refinanciar su
5 residencia. En todo caso que originalmente se haya sumado una
6 aportación privada se le aplicará, a la subvención total, el mismo
7 requerimiento y proceso de retención.

- 8 (e) El Director Ejecutivo de la Autoridad dispondrá mediante reglamento,
9 todos los criterios a utilizarse para determinar las condiciones que
10 apliquen en caso de fallecimiento, divorcio o ruptura de la sociedad del
11 joven beneficiario. Si corresponde reembolsar el subsidio otorgado al
12 joven beneficiario, deberá efectuarlo antes o durante el trámite jurídico de
13 traspaso de la titularidad correspondiente. La Autoridad se considera
14 parte indispensable, la cual deberá comparecer en el caso de transferencia
15 de dominio. Una vez realizado el reembolso de la cantidad total del
16 subsidio aportado al joven beneficiario, la Autoridad deberá prestar su
17 consentimiento y liberar la propiedad del gravamen.

18 Artículo 10.-El incumplimiento de las condiciones restrictivas determinadas en el
19 Artículo 9 y específicamente en el caso de que se transfiera la propiedad a un tercero
20 dentro del término de los diez (10) años establecidos, ocasionará que el joven
21 beneficiario deba reembolsar a la Autoridad la cantidad total de la subvención recibida.

1 Artículo 11.-El capital para financiar el Programa creado mediante esta Ley
2 durante el primer año, procederá de fondos no comprometidos del Tesoro Estatal y de
3 aquellos recursos a que tenga acceso la Autoridad para el Financiamiento de la
4 Vivienda. Se faculta y ordena a la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, a
5 identificar los recursos necesarios que le den continuidad administrativa durante el
6 segundo año, cumpliendo con el mandato de la presente Ley.

7 Artículo 12.-Los acreedores hipotecarios, los corredores de bienes raíces, la
8 Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda y cualquier otra agencia u
9 organización aplicable deberá divulgar la información sobre las unidades de vivienda
10 disponibles bajo este Programa.

11 Artículo 13.-Si cualquier cláusula, párrafo, artículo, inciso o parte de esta Ley,
12 fuere declarada nula o inconstitucional por un tribunal competente, la sentencia a tal
13 efecto dictada no afectará, perjudicará, ni invalidará el resto de esta Ley, incluso ni de
14 los incisos del mismo artículo, o parte de la misma que así hubiera sido declarada nula
15 o inconstitucional.

16 Artículo 14.-Esta Ley entrará en vigor transcurridos seis (6) meses desde su
17 aprobación, excepto las cláusulas comprendidas en su Artículo 8 relacionadas con el
18 diseño, establecimiento y difusión del Reglamento, las cuales tendrán efectividad a los
19 noventa (90) días siguientes a la fecha de aprobación de esta Ley.