

(P. de la C. 1548)

LEY

Para enmendar el Artículo 16, de la Ley Núm. 124-1993, según enmendada, conocida como "Programa de Subsidio para Vivienda de Interés Social", a los fines de disponer sobre sus parámetros de funcionamiento, aplicabilidad y alternativa de financiamiento.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley Núm. 124-1993, conocida como "Programa de Subsidio para Vivienda de Interés Social", se aprobó con la finalidad de crear un Programa de Subsidio que hiciera factible a las familias de recursos bajos o moderados pudieran adquirir viviendas existentes o de nueva construcción. Posteriormente, a través de la Ley Núm. 209-2009, se legisló para que la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda (Autoridad) fuese el ente responsable de administrar el Programa de Subsidios.

Por tanto, el pasado 26 de junio de 2013 se aprobó la Ley Núm. 34-2013 para atemperar los parámetros del Programa de Ley Núm. 124-1993, respecto a la realidad del mercado hipotecario y hacer del mismo un subsidio más costo efectivo para la Autoridad. Entre otras cosas, el nuevo programa "Mi Casa Propia" bajó el límite de precio de la vivienda a doscientos mil dólares (\$200,000) para asegurar que los recursos limitados del estado se concentren en las familias de ingresos bajos y moderados. El propósito del nuevo programa era cubrir los principales vehículos de financiamiento hipotecario, en especial aquellos préstamos asegurados por la Administración Federal de Viviendas, o "FHA" por sus siglas en inglés.

Sin embargo, el 1 de julio de 2013 entró en vigor una nueva regulación federal, promulgada en el *Mortgage Letter* 2013-14, establecida por el Departamento de Vivienda Federal, conocido por sus siglas en inglés como HUD. En la nueva regulación HUD estableció que los programas que ofrezcan subsidios para gastos de cierre y/o pronto pago en préstamos hipotecarios no pueden tener condiciones de repago para poder cualificar a ser asegurados por FHA.

La Autoridad solicitó a HUD una exención en la aplicación del *Mortgage Letter* 2013-14, pero la misma fue denegada ya que para que pueda ser un préstamo hipotecario asegurado por FHA, el beneficio del subsidio no puede contar con condiciones restrictivas que graven la propiedad y que requieran algún tipo de repago. El subsidio tiene que ser un regalo al participante.

Como sabemos, en la industria hipotecaria los préstamos asegurados por FHA representan un setenta por ciento (70%) aproximadamente de los préstamos que se otorgan en Puerto Rico. Por tal motivo, el Programa Mi Casa Propia no ha tenido el

impacto que se esperaba para mover el mercado hipotecario y fomentar la adquisición de propiedades de vivienda. A tales efectos, es necesario revisar los parámetros de dicho Programa, para cumplir con los nuevos requisitos de la FHA y lograr las metas de cobertura del mismo.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

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

“Artículo 16.—Programa Mi Casa Propia

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 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). 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 Casa Propia, 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.

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 Casa Propia hasta el monto que sea necesario para cubrir las solicitudes válidas remitidas al mismo.

Podrán ser elegibles para participar de este Programa aquellas personas 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 Casa Propia creado en virtud de esta Ley, las viviendas cuyo precio de venta no exceda doscientos mil dólares (\$200,000). 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 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 política pública de esta Ley que prohíbe la imposición de condiciones que graven la propiedad y que requieran algún tipo de repago, ampliando en toda circunstancia la participación y el beneficio de los ciudadanos.

El Programa Mi Casa Propia consistirá de una aportación subsidiada, hasta un tres por ciento (3%) 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 subsidio pre-aprobado corresponda a una vivienda cuyo justo valor sea hasta doscientos mil dólares (\$200,000) el mismo será por la cantidad no mayor de seis mil dólares (\$6,000.00), excepto cuando el precio de venta de la propiedad de nueva construcción sea en un proyecto de interés social, donde la aportación subsidiada podrá ser hasta un cinco por ciento (5%) del precio de venta, aun cuando exceda los seis mil dólares (\$6,000.00).

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 seis mil dólares (\$6,000.00). El beneficiario deberá hacer uso justo y provechoso de la residencia siempre que la posea.

Se establece que los beneficios de esta Ley serán expandidos a la adquisición de vivienda para las personas de escasos y moderados recursos económicos, a madres o padres o viudas que sean jefas o jefes de familia que vivan solas o solos con uno o más de sus hijos menores de edad, 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. Se proveerán todos los beneficios de esta Ley, inclusive cuando la vivienda sea de clase media y sea caracterizada como eco-amigable, autosuficiente e inteligente. Se dispone para este tipo de vivienda la aplicación de una cubierta de garantía o seguro hipotecario que responderá hasta el monto estimado de ahorro por el consumo de utilidades públicas por el plazo de diez (10) años. Se autoriza al Director Ejecutivo de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda a establecer el término de vigencia del programa mediante carta circular."

Artículo 2.-La Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda deberá adoptar las normas y reglamentos necesarios para cumplir con los propósitos de esta Ley dentro de los próximos sesenta (60) días, siguientes a su aprobación. Este proceso estará exento de las disposiciones de la Ley 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme", 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 3.-Si cualquier cláusula, párrafo, subpárrafo, artículo, disposición, sección, inciso o parte de esta Ley fuere declarada inconstitucional por un tribunal competente, la sentencia a tal efecto dictada no afectará, perjudicará ni invalidará el resto de esta Ley. El efecto de dicha sentencia quedará limitado a la cláusula, párrafo, subpárrafo, artículo, disposición, sección, inciso o parte de la misma que así hubiere sido declarada inconstitucional.

Artículo 4.-Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

2014 JAN 10 PM 3:43

CAMARA DE REPRESENTANTES
DE PUERTO RICO
OFICINA DE ACTAS Y RECORDOS