

Programa de Subsidio para Vivienda de Interés Social

Ley Núm. 124 de 10 de Diciembre de 1993, según enmendada

(Contiene enmiendas incorporadas por las siguientes leyes:

Ley Núm. 206 de 25 de Agosto de 2000

Ley Núm. 4 de 29 de Marzo de 2001

Ley Núm. 282 de 27 de Septiembre de 2003

Ley Núm. 293 de 17 de Noviembre de 2003

Ley Núm. 309 de 19 de Diciembre de 2003

Ley Núm. 437 de 22 de Septiembre de 2004

Ley Núm. 498 de 29 de Septiembre de 2004

Ley Núm. 209 de 29 de Diciembre de 2009

Para establecer un Programa de Subsidio a los pagos mensuales de la hipoteca y al pronto pago a través de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico para hacer factible que familias o personas de recursos bajos o moderados puedan adquirir viviendas existentes o de nueva construcción; señalar las normas generales bajo las cuales se instrumentará el mismo; autorizar al Secretario de la Vivienda a establecer el Reglamento para la Implantación del Programa y disponer sobre los fondos para financiar el Programa.

Decrétase por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico:

Artículo 1. — [Título]. (17 L.P.R.A. § 1021 nota)

Esta Ley se conocerá como "Programa de Subsidio para Vivienda de Interés Social".

Artículo 2. — **Definiciones:** (17 L.P.R.A. § 1021)

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

(a) Familia o persona de ingresos bajos o moderados significará aquella cuyos ingresos están dentro de los límites establecidos por el Secretario de la Vivienda mediante reglamentación para participar en el Programa.

(b) Ingreso mensual ajustado significará una doceava parte (1/12) del total del ingreso anual de la persona o familia después de deducirle los créditos provistos en esta Ley.

(c) Nueva construcción significará toda aquella vivienda cuya construcción se comience después de aprobado el Programa de Subsidio.

(d) Vivienda existente significará toda aquella vivienda que esté construida a la fecha de aprobación de esta Ley, que el Departamento de la Vivienda considere aceptable bajo el Programa creado por virtud de esta Ley.

Artículo 3. — [Programa de subvención—Autorización] (17 L.P.R.A. § 1022)

Se autoriza al Secretario de la Vivienda a crear un programa para subvencionar el pago mensual de la hipoteca y una parte del pronto pago a las personas o familias de ingresos bajos o moderados por conducto de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico para ayudar a que las personas o familias de ingresos bajos o moderados puedan adquirir una vivienda de nueva construcción o existente, localizada en proyectos aprobados por el Departamento de la Vivienda o sus organismos adscritos o en conjunto con cualquier municipio de Puerto Rico.

Artículo 4. — [Restricciones]. (17 L.P.R.A. § 1023)

No se ofrecerá la subvención autorizada por esta ley a ninguna vivienda a menos que el proyecto en que está localizada o la unidad hayan sido construidas dentro de los parámetros que el Departamento de la Vivienda establezca y el precio de venta no podrá exceder el límite establecido por el Secretario de la Vivienda de tiempo en tiempo. Los proyectos de vivienda existentes deberán ser aprobados por el Departamento de la Vivienda y le aplicará la limitación en el precio de venta previamente señalado. En el caso de proyectos en conjunto con los municipios, éstos deberán ser aprobados tanto por el Departamento de la Vivienda como por el alcalde y la legislatura municipal de cada municipio que sea parte del convenio.

Artículo 5. — [Subvención]. (17 L.P.R.A. § 1024)

La subvención consistirá en reducir el pago mensual a y el pronto pago que le corresponde efectuar a la persona o familia de recursos bajos o moderados. Mediante reglamentación el Secretario de la Vivienda determinará la subvención que recibirá el beneficiario dependiendo de los ingresos de la persona o familia y su composición familiar.

Artículo 6. — [Computación de Ingreso Mensual Ajustado]. (17 L.P.R.A. § 1025)

El ingreso mensual ajustado se computará al momento de determinar la tasa de interés que le corresponderá a la persona o familia y será igual a una doceava parte (1/12) del ingreso anual total de la familia después de restarle a éste los siguientes créditos:

1. 10% del ingreso bruto anual como deducción fija.
2. Quinientos (500) dólares por cada dependiente menor de 21 años que no esté trabajando, mayor de 65 años o persona incapacitada que haya sido certificada como tal por un facultativo autorizado a ejercer como médico en Puerto Rico.

Artículo 7. — [Interés; determinación]. (17 L.P.R.A. § 1026)

Para determinar la tasa de interés que pagará el beneficiario, la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico o un acreedor hipotecario participante en el Programa obtendrá evidencia del ingreso y de la composición familiar del solicitante.

Artículo 8. — [Otorgamiento del subsidio]. (17 L.P.R.A. § 1027)

Una vez otorgado el subsidio correspondiente, el mismo no será reajustado.

Artículo 9. — [Deberes del beneficiario]. (17 L.P.R.A. § 1028)

El beneficiario deberá mantener al día la participación de los pagos mensuales que le corresponda para continuar beneficiándose del subsidio otorgado bajo esta ley. Si el préstamo se encuentra atrasado y el beneficiario decide ponerlo al día, el subsidio por los meses en atraso será aportado.

Artículo 10. — [Reglas y Reglamentos]. (17 L.P.R.A. § 1021 nota)

El Secretario de la Vivienda adoptará los reglamentos que fueren necesarios y consistentes con los propósitos de esta Ley y los mismos tendrán fuerza de ley luego de promulgados de acuerdo a la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada.

Artículo 11. — [Condiciones Restrictivas]. (17 L.P.R.A. § 1029)

Se consignarán en escritura pública como condiciones restrictivas y constituirán un gravamen real sobre la propiedad las siguientes condiciones:

a) El beneficiario tendrá la obligación de reembolsar a la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico la totalidad o una parte del subsidio recibido al amparo de esta Ley, en caso que decida vender, permutar, donar o de otro modo transferir la propiedad dentro de un período de seis (6) años contados desde la fecha en que se le adjudique la subvención, de acuerdo a la siguiente tabla:

Si el traspaso ocurre durante el:	Cantidad de subsidio: que reembolsará:
Primer y Segundo Año	100%
Tercer Año	80%
Cuarto Año	60%
Quinto Año	40%
Sexto Año	20%

Si el beneficiario del Programa fallece, sus herederos legítimos no vendrán obligados al reembolso dispuesto si la propiedad hubiera sido legítimamente transferida a su favor por sucesión testada o intestada. Si los herederos advinieron titulares de la propiedad dentro del período de seis (6) años antes mencionado y dentro del mismo, decidieran vender, permutar, donar o de otro modo transferir la propiedad, vendrán obligados a efectuar el reembolso de conformidad a lo antes expuesto.

Cuando un copropietario beneficiario del Programa decida vender, permutar o de otro modo transferir su participación en el inmueble a otro copropietario, vendrá obligado a reembolsar aquella parte del subsidio atribuible a su participación aplicándole los por cientos indicados en este Artículo. En casos de divorcio, el Secretario de la Vivienda dispondrá mediante reglamento los criterios a utilizarse para determinar si procede el reembolso contra el cónyuge que se separa del hogar.

Si el reembolso del subsidio es procedente, el mismo tendrá que efectuarse previo o simultáneo al negocio jurídico que dará lugar al traspaso de la titularidad, siendo esencial e indispensable la comparecencia de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico en los documentos traslativos del dominio a los efectos de prestar su consentimiento y liberar la propiedad del gravamen una vez efectuado al reembolso.

(b) El beneficiario no podrá arrendar la propiedad ni destinarla a otro uso que no sea el de su residencia habitual y permanente.

(c) La propiedad no podrá hipotecarse sin la previa autorización por escrito de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico y restringido a aquellas instituciones financieras o prestamistas reconocidas por el Banco.

Las condiciones restrictivas aquí consignadas subsistirán mientras esté vigente la hipoteca y sujeto a lo establecido en el Inciso (a) de este Artículo.

Artículo 12. — [Incumplimiento]. (17 L.P.R.A. § 1030)

El incumplimiento de las condiciones restrictivas consignadas en el Artículo 11 conllevará la suspensión de las aportaciones de subsidio y el beneficiario deberá reembolsar a la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico la totalidad del subsidio recibido, salvo lo dispuesto con respecto a la devolución del subsidio en los casos de divorcio y en el caso en el que se transfiera la propiedad dentro del término de seis (6) años, en cuyo caso aplicarán los por cientos señalados.

Artículo 13. — [Evaluación]. (17 L.P.R.A. § 1031)

La Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico o el acreedor hipotecario participante en el Programa evaluarán a los compradores subsiguientes a los fines de determinar si cualifican para recibir los beneficios provistos en esta Ley y en el reglamento que se adopte para su implantación. La hipoteca será asumible únicamente cuando el comprador subsiguiente sea elegible para un subsidio igual o menor al del beneficiario original.

Artículo 14. — [Inscripción]. (17 L.P.R.A. § 1032)

Las escrituras traslativas del dominio así como la de constitución de hipoteca que se originen de la primera venta de las viviendas construidas al amparo de esta Ley, serán inscribibles en el Registro de la Propiedad libre del pago de los derechos provistos por la Ley Notarial y por la Ley que establece al arancel del Registro de la Propiedad.

Artículo 15. — [Exención de Contribuciones]. (17 L.P.R.A. § 1033)

Las propiedades subsidiadas al amparo de esta Ley, estarán exentas del pago de contribuciones sobre la propiedad mientras estén ocupadas por el beneficiario original, sus herederos legítimos o un ocupante posterior aprobado por la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico.

Artículo 16. — [Programa Mi Nuevo Hogar]

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.

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 17. — [Vigencia]. (17 L.P.R.A. § 1021 nota)

Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación, excepto las disposiciones contenidas en su Artículo 2 relacionadas con la promulgación del Reglamento, las cuales tendrán efectividad a los noventa (90) días después de la aprobación de esta Ley.

Nota. Este documento fue preparado por la Oficina de Gerencia y Presupuesto. En el mismo se han incorporado todas las enmiendas hechas a la Ley a fin de facilitar su consulta. Para exactitud y precisión, refiérase a los textos originales de dicha ley. Preparado por la Biblioteca de la Oficina de Gerencia y Presupuesto