

LEY 124 DEC 10 1993

Para establecer un Programa de Subsidio a los pagos mensuales de la hipoteca y al pronto pago a través del Banco y Agencia de 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.

EXPOSICION DE MOTIVOS

A pesar de los múltiples esfuerzos realizados por el Gobierno de Puerto Rico mediante la utilización de los recursos provistos por programas subvencionados con fondos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y por programas federales, la necesidad de vivienda de las personas o familias de recursos bajos y moderados, es una de las necesidades imperiosas que debemos atender. La capacidad de pago de las personas pertenecientes a los referidos sectores económicos no les permite adquirir una vivienda en el mercado convencional a las tasas prevalecientes, aún cuando éstas se han reducido sustancialmente. El inventario de viviendas a precios accesibles resulta mínimo si tomamos en consideración el número de familias necesitadas. Al establecer un programa de vivienda de interés social, uno de los elementos que merece consideración especial es el pago mensual por concepto del préstamo hipotecario que a tenor con sus ingresos puede ser afrontado por estas personas o familias. Definitivamente, se requiere de una subvención que permita reducir los pagos mensuales a límites que sean sufragables por éstos y asistencia económica adicional para reducir la aportación que deben hacer para el pronto pago.

La industria de la construcción, con su efecto multiplicador en la economía, requiere un impulso continuo del sector público y privado. La construcción de viviendas para las personas o familias de recursos bajos y moderados, manteniendo los precios dentro de límites razonables, así como la rehabilitación sustancial representa un impulso vigoroso a la referida industria. El establecimiento de un programa de esta naturaleza representa múltiples beneficios para diversos sectores sociales y económicos.

Decrétase por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico:

Artículo 1.- Esta Ley se conocerá como "Programa de Subsidio para Vivienda de Interés Social".

Artículo 2.- Definiciones:

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.- 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 del Banco y Agencia de 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.

Artículo 4.- 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 señalada.

Artículo 5.- 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. [sic]

Artículo 6.- 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.- Para determinar la tasa de interés que pagará el beneficiario el Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico o un acreedor hipotecario participante en el Programa obtendrán evidencia del ingreso y de la composición familiar del solicitante.

Artículo 8.- Una vez otorgado el subsidio correspondiente, el mismo no será reajustado.

Artículo 9.- 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.- 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.- 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 al Banco y Agencia de 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:

<u>Si el traspaso ocurre durante el:</u>	<u>Cantidad de subsidio que reembolsará:</u>
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 periodo 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 del Banco y Agencia de 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 del Banco y Agencia de 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.- El incumplimiento de las condiciones restrictivas consignadas en el Artículo 11 conllevará la suspensión de las aportaciones de subsidio y el beneficiario deberá reembolsar al Banco y Agencia de 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.- El Banco y Agencia de 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.- 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.- 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 el Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico.

Artículo 16.- Los recursos para financiar el Programa creado por virtud de esta Ley provendrán 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 para cumplir las obligaciones del 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.

En años subsiguientes, el Secretario de la Vivienda solicitará los recursos necesarios para financiar el Programa creado por virtud de esta Ley, como parte de la petición presupuestaria del Departamento de la Vivienda.

Artículo 17.- 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.