

DEPARTAMENTO DE ESTADO

Número: **8269**

Fecha: **17 de octubre de 2012**

Aprobado: **Hon. Kenneth D. McClintock**
Secretario de Estado



Por: **Eduardo Arosemena Muñoz**
Secretario Auxiliar de Servicios

GOBIERNO DE PUERTO RICO
AUTORIDAD PARA EL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA
DE PUERTO RICO

SÉPTIMA ENMIENDA AL REGLAMENTO NÚMERO 5048 SEGÚN ENMENDADO
POR LOS REGLAMENTOS NÚMERO 5213,5695, 6097, 6299,6966 Y 7562 DE
LA NUEVA OPERACIÓN DE VIVIENDA

	PÁGINA
ARTÍCULO 1. - TÍTULO	1
ARTÍCULO 2. - PROPÓSITO	1
ARTÍCULO 3. - BASE LEGAL	1
ARTÍCULO 4. - ENMIENDAS	1-8
ARTÍCULO 5. - VIGENCIA	8

GOBIERNO DE PUERTO RICO
AUTORIDAD PARA EL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA DE PUERTO RICO

**SÉPTIMA ENMIENDA AL REGLAMENTO NÚMERO 5048 SEGÚN ENMENDADO
POR LOS REGLAMENTOS NÚMERO 5213,5695, 6097, 6299,6966 Y 7562 DE
LA NUEVA OPERACIÓN DE VIVIENDA**

ARTÍCULO 1. - TÍTULO

Séptima Enmienda al Reglamento Número 5048 según enmendado por los Reglamentos Número 5213,5695, 6097, 6299,6966 y 7562 de La Nueva Operación de Vivienda

ARTÍCULO 2. - PROPÓSITO

Esta séptima enmienda al Reglamento Número 5048 de la Nueva Operación de Vivienda es promulgada con el fin de actualizar sus disposiciones conforme a las recientes enmiendas de la Ley Número 47 del 26 de junio de 1987, según enmendada, conocida como "Ley de Coparticipación del Sector Público y Privado para la Nueva Operación de Vivienda".

ARTÍCULO 3. - BASE LEGAL

Este Reglamento número 5048 se adopta de conformidad con las disposiciones de la Ley Número 47 del 26 de junio de 1987, según enmendada, conocida como "Ley de Coparticipación del Sector Público y Privado para la Nueva Operación de Vivienda", Ley Número 198 del 14 de diciembre de 2007, la Ley Núm. 103 del 11 de agosto de 2001, según enmendada y de la Ley Número 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico".

ARTÍCULO 4. - Se enmienda el Artículo 5 inciso m para que lea como sigue:

“Artículo 5.....

m. **Vivienda de Interés Social:** significa, en caso de venta, aquellas unidades cuyo precio de venta máximo no exceda la suma del Máximo Ajustado de Prestación a Cualificación por Composición Familiar (MAPCCF) y los siguientes elementos o factores de incrementación que apliquen, según sea el caso:

1. A las Viviendas Multifamiliares se les sumará un cinco por ciento (5%) del Máximo de Prestación a Cualificación por Composición Familiar (MPCCF);
2. A las Viviendas ubicadas en Suelo Urbano que no sea Centro Urbano se les sumará un quince por ciento (15%) del MPCCF;
3. A las Viviendas ubicadas en Centro Urbano se les sumará un treinta por ciento (30%) del MPCCF; y
4. A las Viviendas ubicadas en Municipios Islas o de Mayor Densidad Poblacional se les sumará un diez por ciento (10%) del MPCCF.

La aplicación de los factores anteriormente indicados sería de la siguiente manera:

1. Viviendas Unifamiliares ubicadas en Suelo Rústico de Municipios de Menor Densidad Poblacional – hasta el 85% del Máximo de Prestación a Cualificación por Composición Familiar;
2. Viviendas Multifamiliares ubicadas en Suelo Rústico de Municipios de Menor Densidad Poblacional – hasta el 90% del Máximo de Prestación a Cualificación por Composición Familiar;
3. Viviendas Unifamiliares ubicadas en Suelo Urbano que no sea Centro Urbano de Municipios de Menor Densidad Poblacional – hasta el 100% del Máximo de Prestación a Cualificación por Composición Familiar;
4. Viviendas Multifamiliares ubicadas en Suelo Urbano que no sea Centro Urbano de Municipios de Menor Densidad Poblacional – hasta el 105% del Máximo de Prestación a Cualificación por Composición Familiar;
5. Viviendas Unifamiliares ubicadas en Centro Urbano de Municipios de Menor Densidad Poblacional – hasta el 115% del Máximo de Prestación a Cualificación por Composición Familiar;
6. Viviendas Multifamiliares ubicadas en Centro Urbano de Municipios de Menor Densidad Poblacional – hasta el 120% del Máximo de Prestación a Cualificación por Composición Familiar;
7. Viviendas Unifamiliares ubicadas en Suelo Rústico de Municipios Islas o de Mayor Densidad Poblacional – hasta el 95% del Máximo de Prestación a Cualificación por Composición Familiar;

8. Viviendas Multifamiliares ubicadas en Suelo Rústico de Municipios Islas o de Mayor Densidad Poblacional – hasta el 100% del Máximo de Prestación a Cualificación por Composición Familiar;
9. Viviendas Unifamiliares ubicadas en Suelo Urbano que no sea Centro Urbano de Municipios Islas o de Mayor Densidad Poblacional – hasta el 110% del Máximo de Prestación a Cualificación por Composición Familiar;
10. Viviendas Multifamiliares ubicadas en Suelo Urbano que no sea Centro Urbano de Municipios Islas o de Mayor Densidad Poblacional – hasta el 115% del Máximo de Prestación a Cualificación por Composición Familiar;
11. Viviendas Unifamiliares ubicadas en Centro Urbano de Municipios Islas o de Mayor Densidad Poblacional – hasta el 125% del Máximo de Prestación a Cualificación por Composición Familiar; o
12. Viviendas Multifamiliares ubicadas en Centro Urbano de Municipios Islas o de Mayor Densidad Poblacional – hasta el 130% del Máximo de Prestación a Cualificación por Composición Familiar.

Luego de realizar el cálculo correspondiente se deberá redondear la cifra resultante al millar próximo. De igual forma deberá hacerse al calcular el monto máximo del ajuste administrativo.

El Mecanismo de Ajuste Administrativo será como sigue:

El Departamento de la Vivienda podrá conceder dispensas ordinarias de hasta un quince por ciento (15%) del MPCCF adicional, para establecer un precio de venta máximo, sobre algún proyecto de vivienda de interés social en particular, y de hasta un veinticinco por ciento (25%) del MPCCF adicional, para establecer un precio de venta máximo, sobre algún proyecto de vivienda de clase media en particular, cuando se demuestre que su desarrollo implica costos sustanciales extraordinarios que son indispensables, tales como: instalación de cisternas, calentadores de agua, plantas de energía solar, acondicionamiento conforme a los estándares de “Green Building” y/ o casas inteligentes, por cambios extraordinarios imprevistos en el movimiento de tierra o por la aplicación extraordinaria de exacciones por impacto o requerimientos de obra extramuro de parte de alguna entidad gubernamental, incluyendo a los municipios y corporaciones públicas y cuando el proyecto de vivienda sea sometido al régimen de propiedad horizontal bajo los parámetros de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, mejor conocida como “Ley de Condominios”. Si la vivienda se desarrollara a modo de reconstrucción en una edificación para lo cual se requiere demolición, remoción y acondicionamiento sustancial, el Administrador del Programapodrá conceder un ajuste o dispensa extraordinaria de hasta un diez por ciento (10%) del MPCCF adicional, para establecer un precio de venta máximo tanto para proyectos de vivienda de interés social, como de clase media. Esta dispensa extraordinaria es aplicable en exceso de la dispensa ordinaria. El Administrador del Programa adoptará un procedimiento uniforme para solicitar, considerar y adjudicar estas dispensas de forma razonable, proporcional al margen de costos excepcionales y fiel al rigor y cumplimiento de la política pública Expuesta en la Ley Número 47, supra.

Actualización, Determinación y Publicación de Precios:

Asimismo, se actualizará y determinará cada tres (3) años el precio de venta máximo de la unidad básica por municipio, tomando en consideración su localización, el comportamiento de los indicadores económicos, tales como: el índice de precios al consumidor, el índice de precios al productor, el precio del cemento y el monto máximo de la hipoteca asegurable por la "Federal Housing Administration (FHA)" y normas y parámetros generalmente aceptados en la industria de la construcción. No obstante, el precio de venta máximo de la unidad básica no podrá incrementarse en una proporción mayor que el cambio neto acumulado en el ingreso personal promedio, según certificado por la Junta de Planificación en sus Informes Económicos al Gobernador. El Departamento de la Vivienda publicará la actualización de topes de precios de vivienda de interés social correspondiente a cada categoría y municipio, en dos periódicos de circulación general, dentro de los primeros tres meses de cada año natural.

Clasificación de Municipios:

Para clasificar los municipios como de menor o mayor densidad poblacional se utilizará la densidad poblacional promedio de Puerto Rico. Aquellos municipios que su densidad poblacional exceda la densidad promedio de Puerto Rico serán clasificados como Municipios de Mayor Densidad Poblacional. Mientras que los municipios cuya densidad poblacional esté por debajo de la densidad poblacional de Puerto Rico serán clasificados como Municipios de Menor Densidad Poblacional. Los municipios de Vieques y Culebra también se clasificarán como Municipios Islas. Esta clasificación pertinente a la densidad poblacional será revisada por la Junta de Planificación o el Departamento de la Vivienda durante los siguientes ciento ochenta (180) días a partir de la publicación oficial del censo decenal.

Para efectos de esta definición se considerarán las clasificaciones de terrenos hechas por las siguientes entidades gubernamentales:

1. Suelo Rústico – Junta de Planificación y/o Municipios (cuando esté vigente su Plan de Ordenación Territorial);
2. Suelo Urbano – Junta de Planificación y/o Municipios (cuando esté vigente su Plan de Ordenación Territorial);
3. Centro Urbano – Directoría de Urbanismo del Departamento de Transportación y Obras Públicas Estatal.

Las áreas de expansión urbana en aquellos municipios que aún no tengan su Plan de Ordenación Territorial aprobados por la Junta de Planificación, se considerarán Suelos Urbanos para los fines de este Reglamento, tomando en cuenta que aquéllos que sean catalogados como centros urbanos por la Directoría de Urbanismo del Departamento de Transportación y Obras Públicas Estatal se encuentran dentro de las áreas identificadas como Suelo Urbano y que estas áreas deberán estar zonificadas o calificadas como Residencial Intermedio o Residencial de Alta Densidad. Bajo ninguna circunstancia se entenderá que este Reglamento permite el uso de Suelo Rústico No Residencial, especialmente aquel reservado para uso agrícola o conservación ambiental, para los propósitos de la Ley Número 47. En caso de que no existiese una calificación de conformidad con lo expuesto en este inciso para un predio específico, el Departamento de

la Vivienda determinará una calificación exclusivamente para la determinación de tope de precio que se aplicará.

La fórmula para computar el Máximo Ajustado de Prestación a Cualificación por composición Familiar (MAPCCF), será la siguiente:

1. Se multiplicará el valor que, a la fecha de iniciación del trámite de compra, disponga el Salario Mínimo Federal por 40, que son las horas de una jornada de trabajo a tiempo completo por 52, que son el número de semanas de un año, para obtener el Ingreso Anual por Persona ($SMF \times 40 \times 52 = IAP$).
2. Se multiplicará el Ingreso Anual por Persona por 2, que es el número de adultos que hipotéticamente serían proveedores al sostenimiento de la familia, y esta cantidad se dividirá entre 12, que son los meses que componen un año, para obtener el Ingreso Mensual de la Composición Familiar ($IAP \times 2 / 12 = IMCF$).
3. Se multiplicará el Ingreso Mensual de la Composición Familiar por 29 por ciento, que es el por ciento máximo aceptado por el mercado bancario que puede separarse del ingreso para el pago de una hipoteca, para obtener la Capacidad Máxima de Pago de Préstamo Hipotecario ($IMCF \times 29\% = CMPPH$).
4. Se dividirá la Capacidad Máxima de Pago de Préstamo Hipotecario por el factor de principal e interés de un préstamo hipotecario al siete por ciento (7%) a 30 años, para obtener el Máximo de Prestación a Cualificación por Composición Familiar ($CMPPH / .006653 = MPCCF$).
5. Se ajustará el Máximo de Prestación a Cualificación por Composición Familiar restándole un quince por ciento (15%) correspondiente al fin de contemplar un factor aproximado de endeudamiento excesivo de los deudores hipotecarios en Puerto Rico, de proteger las áreas rurales, reducir la dispersión urbana, y asegurar precios asequibles, de esta manera se obtendrá el Máximo Ajustado de Prestación a Cualificación por Composición Familiar ($MPCCF - 15\% MPCCF = MAPCCF$).

Revisión de Fórmula:

Esta fórmula será revisada por la Junta de Planificación cada vez que se cambie el Salario Mínimo Federal, a partir de su vigencia; el resto de los factores sólo podrían variar por ley. Cualquier proyecto sometido a la Junta de Planificación antes del 10 de agosto de 2011, tendrá la opción de permanecer bajo la aplicación del tope de precio que le cobijaba anteriormente.

En el caso de proyectos multifamiliares de vivienda, dedicados al alquiler, "vivienda de interés social", significa la estructura sencilla, en hileras, de acceso peatonal y multipisos, destinada a vivienda de familias de ingresos medios, moderados y bajos, cuando son fomentados o desarrollados por, el sector privado, el Departamento de la Vivienda o sus organismos operacionales. También, las desarrolladas por el Departamento de la Vivienda o por las empresas privadas para familias de ingresos medios, moderados y

bajos, cuando las familias se benefician directa o indirectamente de los programas de asistencia de los gobiernos estatal o federal.

Se dispone que en los casos de viviendas unifamiliares y multifamiliares podrán construirse con unidades de uno (1) hasta cuatro (4) dormitorios, siempre que se acojan a un ajuste proporcional de los topes correspondientes bajo las secciones precedentes de este artículo. Esta disposición conlleva el siguiente ajuste en el tope de precio correspondiente a dichas viviendas:

1. Cuando sea de un (1) dormitorio corresponderá un tope ajustado equivalente al ochenta por ciento (80%) del tope correspondiente bajo las secciones precedentes de este artículo; ó
2. Cuando sea de dos (2) dormitorios corresponderá un tope ajustado equivalente al noventa por ciento (90%) del tope correspondiente bajo las secciones precedentes de este artículo; ó
3. Cuando sea de tres (3) dormitorios corresponderá el mismo tope correspondiente bajo las secciones precedentes de este artículo; ó
4. Cuando sea de cuatro (4) dormitorios corresponderá un tope ajustado equivalente al ciento quince por ciento (115%) del tope correspondiente bajo las secciones precedentes de este artículo.”

ARTÍCULO 5. Se enmienda el Artículo 5 adicionando el nuevo Inciso (o) para que lea como sigue:

- “o. Unidad de Vivienda: Significa toda estructura apta para la convivencia familiar y que reúna los requisitos de construcción de una vivienda adecuada para cuya construcción o rehabilitación deberá contar con todos los endosos, aprobaciones y permisos exigidos por las leyes y reglamentos aplicables.”

ARTÍCULO 6. Se enmienda el Inciso (l) del Artículo 5 para eliminar el sub-inciso C.

ARTÍCULO 7. Se enmiendan los Incisos (a), (b), (c), (d), (f), (i) y (n) del Artículo 10 para que lean respectivamente como sigue:

- “a. Las agencias del Gobierno de Puerto Rico, incluyendo a las corporaciones públicas, están facultadas para vender, previa aprobación de la Junta de Planificación, cualesquiera terrenos de su propiedad o cualquier interés en los mismos a personas naturales y jurídicas.
- b. Los dueños de proyectos de interés social que adquieran estos terrenos con el propósito de construir y vender residencias de interés social no podrán ofrecer estas a la venta a un precio que exceda la suma del Máximo Ajustado de Prestación a Cualificación por Composición Familiar (MAPCCF), según definido en la Ley Número 47, supra.
- c. Los terrenos arriba mencionados deben estar incluidos en el inventario de propiedades de las agencias del Gobierno de Puerto Rico, incluyendo a las corporaciones públicas.
- d. Los terrenos que están disponibles para los propósitos de la Ley Número 47, supra

- deben ser aquellos que no sean necesarios para obras y programas del Gobierno de Puerto Rico que gocen de mayor prioridad, pero sí de utilidad al desarrollo de vivienda de interés social o de vivienda de clase media.
- e. [...]
 - f. El precio de venta será el valor en el mercado que mediante tasación al efecto realice el Secretario de Hacienda o la agencia o corporación pública que es titular. Si la viabilidad económica del proyecto se ve afectada adversamente por el monto de esta tasación, la misma podrá ser revisada conjuntamente por los Secretarios de Hacienda y Vivienda y el Presidente del Banco Gubernamental de Fomento; disponiéndose, que el precio de venta podrá ser reducido hasta un treinta (30) por ciento de dicho valor de tasación, pero el precio final de venta nunca será menor que el costo de adquisición más el costo de mejoras a los terrenos, según certificación al efecto por la agencia que esté disponiendo del inmueble. En casos de entidades públicas titulares de viviendas reposeídas se permitirán transacciones razonables que viabilicen y promuevan el uso residencial. Esta tasación tendrá vigencia por un periodo máximo de seis (6) meses y la misma se hará disponible al Administrador del Programa.
 - g. [...]
 - h. [...]
 - i. El Administrador del Programa recomendará la venta de estos terrenos a los dueños de proyectos de vivienda de interés social que cualifiquen al precio determinado por la tasación que se menciona en el inciso (f) de este Artículo 10.”
 - j. [...]
 - k. [...]
 - l. [...]
 - m.. [...]
 - n. En cada transacción de venta de terrenos, el Secretario de la Vivienda, el Secretario de Hacienda y el Presidente del Banco Gubernamental de Fomento, conjuntamente, se asegurarán de que se constituya una obligación subordinada por la diferencia entre el valor de la tasación y el precio convenido de venta con el propósito de asegurar que en caso de venta posterior con ganancias, de las unidades individuales o de venta, y cambio de uno de los proyectos de vivienda para alquiler, el valor diferido revierta al tesoro público y que las actividades de construcción, de los proyectos de viviendas a ser desarrollados, se inicien después de la vigencia de la Ley Número 47, antes citada y antes de 31 de diciembre de 2014.”

ARTÍCULO 8. Se enmienda el Inciso (a) del Artículo 6, el Inciso (a) del Artículo 7, y el Inciso (1) del Artículo 10, para sustituir en cada uno de los incisos la fecha del “1ro de julio de 2010” para que lea el “31 de diciembre de 2014.”

ARTICULO 9. Se enmienda el inciso (g) del Artículo 6, para que lea como sigue:

“...

- g. Los ingresos que reciba el dueño de un proyecto de vivienda de interés social, de nueva construcción o rehabilitado por concepto de la venta de las mismas,

estarán exentos del pago de la contribución sobre ingresos, siempre que:

- (a) La construcción o rehabilitación de las unidades de vivienda para la venta haya comenzado con posterioridad a la fecha de vigencia de la Ley Número 47, supra, y antes del 31 de diciembre de 2014.
- (b) Presente, previo al comienzo de las obras de construcción o rehabilitación, un desglose por partidas de costos debidamente aprobado por el Administrador del Programa.
- (c) En el caso de viviendas de interés social, los ingresos sobre los que se reclama exención contributiva sean producto de ganancias que no excedan de un máximo de cinco mil (\$5,000) dólares por unidad de vivienda, derivadas de la venta de unidades de vivienda de interés social y que tales ganancias tengan relación directa exclusivamente con el proyecto de vivienda de interés social al que se atribuyen dichos ingresos.
- (d) En el caso de las viviendas de clase media, se concederá únicamente una exención de dos mil quinientos (2,500) dólares por unidad de vivienda contra las ganancias derivadas de la venta de unidades de vivienda de clase media y que tales ganancias tengan relación directa con el proyecto de vivienda de clase media al que se atribuyen dichos ingresos. Sin embargo, la exención de dos mil quinientos (2,500) dólares provista en este inciso podrá ser utilizada contra las ganancias en la venta de un proyecto de vivienda ordinaria del propio desarrollador según se describe a continuación. Un desarrollador podrá tomar las exenciones correspondientes a la construcción de cuatro (4) unidades de vivienda de clase media, o sea diez mil (10,000) dólares, contra las ganancias en la venta de cada unidad de vivienda ordinaria del mismo desarrollador. La exención de dos mil quinientos (2,500) dólares provista en este inciso estará disponible únicamente para unidades de vivienda de clase media construidas a partir del 1 de julio de 2001.
- (e) El dueño demuestre, a la satisfacción del Secretario de Hacienda, que al momento de formalizar la venta, la unidad de vivienda a la que se atribuyen los ingresos no tenía gravamen o carga contributiva."

ARTICULO 10. Se enmienda el Artículo 6 para eliminar el inciso (h).

ARTICULO 11. Se enmienda el Inciso (a) del Artículo 13 para que lea como sigue:

"(a) La unidad básica de vivienda de interés social será toda estructura para la convivencia familiar que reúna los requisitos de construcción de una vivienda adecuada para cuya construcción o rehabilitación deberá contar con todos los endosos, aprobaciones y permisos exigidos por leyes y reglamentos aplicables. Serán de aplicación todas las normas contenidas en resoluciones u órdenes de las agencias que regulan la industria de la construcción.

El precio de venta máximo de la unidad de Vivienda de Interés Social previamente descrita será conforme establecido en el inciso (m) del Artículo 5 de este Reglamento."

ARTÍCULO 12. SEPARABILIDAD

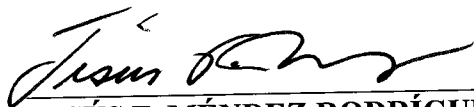
Si cualquier palabra, inciso, oración, artículo o parte de esta enmienda al Reglamento número 5048 fuese declarado inconstitucional o nula por un tribunal competente, tal declaración no afectará, menoscabará o invalidará las restantes disposiciones, sino que su efecto se limitará a la palabra, inciso, oración, artículo o parte específica y se entenderá que tal declaración no afectará o perjudicará en sentido alguno la aplicación o validez de este Reglamento en cualquier otro caso.

ARTÍCULO 13. VIGENCIA

Las disposiciones de esta séptima enmienda al Reglamento de la Nueva Operación de Vivienda, entrarán en vigor inmediatamente después de su radicación en el Departamento de Estado, a tenor con la Ley Número 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico".

ARTICULO 14. APROBACIÓN

En San Juan, Puerto Rico, hoy 5 de octubre de 2012.



JESÚS F. MÉNDEZ RODRÍGUEZ

Secretario

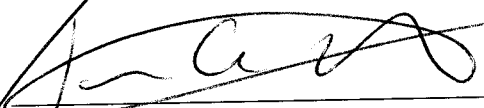
Departamento de Hacienda



LCDO. MIGUEL HERNANDEZ VIVONI

Secretario

Departamento de la Vivienda



JUAN CARLOS BATLLE

Presidente

Banco Gubernamental de Fomento