

GOBIERNO DE PUERTO RICO

19na. Asamblea
Legislativa

4ta. Sesión
Ordinaria

CÁMARA DE REPRESENTANTES

P. de la C. 1470

1 DE SEPTIEMBRE DE 2022

Presentado por los señores y señoras *Méndez Núñez, Rodríguez Aguiló, González Mercado, Aponte Hernández, Ramos Rivera, Meléndez Ortiz, Torres Zamora, Charbonier China, Morales Rodríguez, Morey Noble, Navarro Suárez, Parés Otero, Pérez Cordero, Pérez Ortiz, Lebrón Rodríguez, Morales Díaz, Franqui Atilas, Román López, Peña Ramírez, Bulerín Ramos y Del Valle Correa*

Referido a la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano

LEY

Para enmendar los Artículos 2 y 12, añadir un nuevo Artículo 13 y renumerar el actual Artículo 13 como Artículo 14 de la Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, según enmendada, conocida como “Ley de Coparticipación del Sector Público y Privado para la Nueva Operación de Vivienda”, a los fines de modificar la fórmula para establecer los topes para viviendas unifamiliares y multifamiliares, variar el mecanismo de ajuste administrativo, establecer una moratoria del pago de exacciones por impacto (impact fees) para los proyectos o fases de proyectos que inicien construcción o sean aprobados en o antes del 31 de diciembre de 2025, y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, según enmendada, conocida como “Ley de Coparticipación del Sector Público y Privado para la Nueva Operación de Vivienda” se aprobó con el fin de que familias e individuos de ingresos bajo o moderados pudieran disfrutar de una vivienda propia o de alquiler adecuada y fomentar el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social. Para ello, se eximió del pago de contribuciones los ingresos derivados de la venta o alquiler de viviendas de interés social, se establecieron exenciones del pago de contribuciones sobre la propiedad, y se

dispusieron los requisitos para disfrutar dichas de estas exenciones, entre otros incentivos y exenciones.

La citada Ley 47 fue enmendada en múltiples ocasiones para aumentar los topes en los precios de venta de las viviendas para conformarla a la realidad del mercado de vivienda y fomentar el interés del sector privado en construir viviendas de interés social proveyendo un margen razonable de ganancia. Mediante la Ley 66-2010 se implementó una fórmula automática en la que el cálculo para determinar los topes en los precios de las viviendas de interés social se hacía a base del poder adquisitivo del potencial comprador y no a base de los costos de construcción del proyecto.

Es sabido que durante los pasados dos años los materiales de construcción se han encarecido entre un 20% y 40% y esto afecta el costo total de la construcción, que también se impacta por los permisos y arbitrios que se basan en los costos finales de los proyectos. Son muchas las familias que han sentido los efectos de la tendencia alcista del costo de vida y la escasez de inventario de viviendas a un precio asequible. A esto se añade la decisión de la Reserva Federal de subir la tasa de interés para atajar la inflación histórica, lo que presume otra dificultad para el anhelo de muchas familias de acceder a una vivienda adecuada.

La nueva fórmula propuesta utiliza como base los topes establecidos bajo la Ley 66-2010 y usa el *Construction Price Index* para establecer los topes actuales en \$210,000 para vivienda unifamiliar y \$250,000 para vivienda multifamiliar. Esta propuesta simplifica la diversidad de topes y fija topes basado en costos máximos, permitiendo así que sea la demanda la que regule los topes de los distintos mercados.

Esta Ley persigue actualizar las disposiciones de la Ley 47 a la realidad que vive Puerto Rico y viabilizar que más familias puedan acceder a una vivienda asequible, por lo que principalmente se modifica la fórmula para establecer los topes para viviendas unifamiliares y multifamiliares, se varía el mecanismo de ajuste administrativo, y se establece una moratoria del pago de exacciones por impacto (impact fees) para los proyectos o fases de proyectos que inicien construcción o sean aprobados en o antes del 31 de diciembre de 2025.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

- 1 Sección 1.-Se enmienda el Artículo 2 de la Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987,
- 2 según enmendada, para que se lea como sigue:
- 3 “Artículo 2. — Definiciones.

1 A los efectos de esta ley, los siguientes términos tendrán el significado que a
2 continuación se expresa:

3 (a) ...

4 (b) ...

5 (c)...

6 (d) Familia o persona de clase media. –Significa toda familia o persona [**que no**
7 **posea una vivienda propia y]** cuyo ingreso anual exceda el establecido por el
8 *United States Department of Housing and Urban Development (HUD)* para familias
9 de ingresos bajos y moderados *en Puerto Rico* [**por los programas de vivienda de**
10 **interés social del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o del**
11 **gobierno de los Estados Unidos de América, hasta el sesenta por ciento (60%)**
12 **de la cantidad máxima asegurable por el Federal Housing Administration**
13 **(FHA) para el área].**

14 (e) Familia de ingresos bajos o moderados. –Significa toda persona *cuyo ingreso*
15 *anual no supere el límite del ingreso familiar promedio del área definido por HUD para*
16 *Puerto Rico, bajo CDBG-DR.* [**que no posea una vivienda propia y cuyo ingreso**
17 **anual no exceda el establecido para familias de ingresos bajos o moderados por**
18 **los programas de vivienda de interés social del Gobierno del Estado Libre**
19 **Asociado de Puerto Rico o del gobierno de los Estados Unidos de América,**
20 **hasta el cuarenta por ciento (40%) de la cantidad máxima asegurable por FHA**
21 **para el área.]**

22 (f) ...

1 (g) Vivienda de clase media. — Significa toda aquella unidad de vivienda cuyo
2 precio total de venta *no exceda el 25%* del precio máximo para viviendas
3 *unifamiliares o multifamiliares* de interés social, según *aplique*. **[éste varíe de tiempo**
4 **en tiempo, pero no exceda del ochenta por ciento (80%) del máximo asegurable**
5 **por la Federal Housing Administration (FHA) para el área.]**

6 (h) Vivienda de interés social. — Significa, en caso de venta, aquellas unidades
7 cuyo precio de venta máximo no exceda *del precio máximo para viviendas de interés*
8 *social, según establecido a continuación, según éste varíe de tiempo en tiempo:*

9 i) *Viviendas unifamiliares que cumplan con los requisitos mínimos del*
10 *Reglamento Conjunto vigente o la reglamentación, orden administrativa o resolución,*
11 *que en lo sucesivo se adopte por la Junta de Planificación o el Departamento de la*
12 *Vivienda, tendrán un precio máximo de \$210,000, a partir de la firma de esta Ley. Este*
13 *tope será automáticamente ajustado por el Departamento de la Vivienda de Puerto Rico,*
14 *anualmente, mediante el “Price (Fisher Index) of New Single Family Houses Under*
15 *Construction”, según adoptado y publicado por el United States Census Bureau.*

16 ii) *Viviendas multifamiliares que cumplan con los requisitos mínimos del*
17 *Reglamento Conjunto vigente o la reglamentación, orden administrativa o resolución,*
18 *que en lo sucesivo se adopte por la Junta de Planificación o el Departamento de Vivienda,*
19 *tendrán un precio máximo de \$250,000. Este tope será automáticamente ajustado por el*
20 *Departamento de la Vivienda, anualmente, mediante el “Price (Fisher Index) of New*
21 *Multi Family Houses Under Construction”, según adoptado y publicado por el United*
22 *States Census Bureau.*

1 iii) Viviendas multifamiliares que se construyan dentro de centros urbanos, según
2 designados por la Directoría de Urbanismo del Departamento de Transportación y Obras
3 Públicas Estatal y que cumplan con los requisitos mínimos del Reglamento Conjunto
4 vigente o la reglamentación, orden administrativa o resolución, que en lo sucesivo se
5 adopte por la Junta de Planificación o el Departamento de la Vivienda, tendrán un precio
6 máximo de \$300,000. Este tope será automáticamente ajustado por el Departamento de
7 la Vivienda, anualmente, mediante el "Price (Fisher Index) of New Multi Family Houses
8 Under Construction", según adoptado y publicado por el United States Census Bureau.

9 **[la suma del Máximo Ajustado de Prestación a Cualificación por Composición**
10 **Familiar (MAPCCF) y los siguientes elementos o factores de incrementación**
11 **que apliquen, según sea el caso:**

12 **(1) A las viviendas multifamiliares se les sumará un cinco por ciento (5%) del**
13 **Máximo de Prestación a Cualificación por Composición Familiar (MPCCF);**

14 **(2) a las viviendas ubicadas en suelo urbano que no sea centro urbano se les**
15 **sumará un quince por ciento (15%) del MPCCF;**

16 **(3) a las viviendas ubicadas en centro urbano se les sumará un treinta por**
17 **ciento (30%) del MPCCF, y**

18 **(4) a las viviendas ubicadas en municipios islas o de mayor densidad**
19 **poblacional se les sumará un diez por ciento (10%) del MPCCF.**

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

1 **(1) Viviendas unifamiliares ubicadas en suelo rústico de municipios de menor**
2 **densidad poblacional. – Hasta el 85% del Máximo de Prestación a**
3 **Cualificación por Composición Familiar.**

4 **(2) Viviendas multifamiliares ubicadas en suelo rústico de municipios de**
5 **menor densidad poblacional. – Hasta el 90% del Máximo de Prestación a**
6 **Cualificación por Composición Familiar.**

7 **(3) Viviendas unifamiliares ubicadas en suelo urbano que no sea centro**
8 **urbano de municipios de menor densidad poblacional. – Hasta el 100% del**
9 **Máximo de Prestación a Cualificación por Composición Familiar.**

10 **(4) Viviendas multifamiliares ubicadas en suelo urbano que no sea centro**
11 **urbano de municipios de menor densidad poblacional. – Hasta el 105% del**
12 **Máximo de Prestación a Cualificación por Composición Familiar.**

13 **(5) Viviendas unifamiliares ubicadas en centro urbano de municipios de**
14 **menor densidad poblacional. – Hasta el 115% del Máximo de Prestación a**
15 **Cualificación por Composición Familiar.**

16 **(6) Viviendas multifamiliares ubicadas en centro urbano de municipios de**
17 **menor densidad poblacional. – Hasta el 120% del Máximo de Prestación a**
18 **Cualificación por Composición Familiar.**

19 **(7) Viviendas unifamiliares ubicadas en suelo rústico de municipios islas o de**
20 **mayor densidad poblacional. – Hasta el 95% del Máximo de Prestación a**
21 **Cualificación por Composición Familiar.**

1 (8) Viviendas multifamiliares ubicadas en suelo rústico de municipios islas o
2 de mayor densidad poblacional. – Hasta el 100% del Máximo de Prestación a
3 Cualificación por Composición Familiar.

4 (9) Viviendas unifamiliares ubicadas en suelo urbano que no sea centro
5 urbano de municipios islas o de mayor densidad poblacional. – Hasta el 110%
6 del Máximo de Prestación a Cualificación por Composición Familiar.

7 (10) Viviendas multifamiliares ubicadas en suelo urbano que no sea centro
8 urbano de municipios islas o de mayor densidad poblacional. – Hasta el 115%
9 del Máximo de Prestación a Cualificación por Composición Familiar.

10 (11) Viviendas unifamiliares ubicadas en centro urbano de municipios islas o
11 de mayor densidad poblacional. – Hasta el 125% del Máximo de Prestación a
12 Cualificación por Composición Familiar.

13 (12) Viviendas multifamiliares ubicadas en centro urbano de municipios islas
14 o de mayor densidad poblacional. – Hasta el 130% del Máximo de Prestación
15 a Cualificación por Composición Familiar.

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

19 Mecanismo de ajuste administrativo:

20 El Departamento de la Vivienda podrá conceder dispensas ordinarias de hasta
21 un quince por ciento (15%) [del MPCCF adicional, para establecer] *para ajustar*
22 *el [un] precio de venta máximo, sobre algún proyecto unifamiliar de vivienda de*

1 interés social o de clase media en particular, y de hasta treinta y cinco por ciento (35%)
2 **[un veinticinco por ciento (25%) del MPCCF adicional,]** para ajustar el precio de
3 venta máximo de algún proyecto de vivienda multifamiliar en particular de interés social
4 o de clase media. La dispensa podrá ser otorgada a proyectos que ubiquen en los centros
5 urbanos o que demuestren costos sustanciales extraordinarios que son indispensables
6 para el desarrollo, como circunstancias extraordinarias en el movimiento de tierra, la
7 construcción de las estructuras o por la aplicación extraordinaria de exacciones por
8 impacto o requerimientos de obra extramuro de parte de alguna entidad gubernamental,
9 incluyendo a los municipios y corporaciones públicas.

10 **[para establecer un precio de venta máximo, sobre algún proyecto de vivienda**
11 **de clase media en particular, cuando se demuestre que su desarrollo implica**
12 **costos sustanciales extraordinarios que son indispensables, tales como:**
13 **instalación de cisternas, calentadores de agua, plantas de energía solar,**
14 **acondicionamiento conforme a los estándares de “Green Building” y/o casas**
15 **inteligentes, por cambios extraordinarios imprevistos en el movimiento de**
16 **tierra o por la aplicación extraordinaria de exacciones por impacto o**
17 **requerimientos de obra extramuro de parte de alguna entidad gubernamental,**
18 **incluyendo a los municipios y corporaciones públicas y cuando el proyecto de**
19 **vivienda sea sometido al régimen de propiedad horizontal bajo los parámetros**
20 **de Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, mejor conocida**
21 **como “Ley de Condominios”. Si la vivienda se desarrollara a modo de**
22 **reconstrucción en una edificación para lo cual se requiere demolición,**

1 remoción y acondicionamiento sustancial, el Secretario podrá conceder un
2 ajuste o dispensa extraordinaria de hasta un diez por ciento (10%) del MPCCF
3 adicional, para establecer un precio de venta máximo tanto para proyectos de
4 vivienda de interés social, como de clase media. Esta dispensa extraordinaria es
5 aplicable en exceso de la dispensa ordinaria. El Secretario adoptará un
6 procedimiento uniforme para solicitar, considerar y adjudicar estas dispensas
7 de forma razonable, proporcional al margen de costos excepcionales y fiel al
8 rigor y cumplimiento de la política pública expuesta en esta ley.

9 **Actualización, determinación y publicación de precios:**

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

1 periódicos de circulación general, dentro de los primeros tres meses de cada
2 año natural.

3 **Clasificación de municipios:**

4 Para clasificar los municipios como de menor o mayor densidad poblacional se
5 utilizará la densidad poblacional promedio de Puerto Rico. Aquellos
6 municipios que su densidad poblacional exceda la densidad promedio de
7 Puerto Rico serán clasificados como municipios de mayor densidad
8 poblacional. Mientras que los municipios cuya densidad poblacional esté por
9 debajo de la densidad poblacional de Puerto Rico serán clasificados como
10 municipios de menor densidad poblacional. Los municipios de Vieques y
11 Culebra también se clasificarán como municipios islas. Esta clasificación
12 pertinente a la densidad poblacional será revisada por la Junta de Planificación
13 o el Departamento de la Vivienda durante los siguientes ciento ochenta (180)
14 días a partir de la publicación oficial del censo decenal.

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

17 (1) Suelo rústico. – Junta de Planificación y/o municipios (cuando esté vigente
18 su Plan de Ordenación Territorial).

19 (2) Suelo urbano. – Junta de Planificación y/o municipios (cuando esté vigente
20 su Plan de Ordenación Territorial).

21 (3) Centro urbano. – Directoría de Urbanismo del Departamento de
22 Transportación y Obras Públicas Estatal.

1 Las áreas de expansión urbana en aquellos municipios que aún no tengan su
2 Plan de Ordenación Territorial aprobados por la Junta de Planificación, se
3 considerarán suelos urbanos para los fines de esta ley, tomando en cuenta que
4 aquéllos que sean catalogados como centros urbanos por la Directoría de
5 Urbanismo del Departamento de Transportación y Obras Públicas Estatal se
6 encuentran dentro de las áreas identificadas como suelo urbano y que estas
7 áreas deberán estar zonificadas o calificadas como residencial intermedio o
8 residencial de alta densidad. Bajo ninguna circunstancia se entenderá que esta
9 ley permite el uso de suelo rústico no residencial, especialmente aquel
10 reservado para uso agrícola o conservación ambiental, para los propósitos de
11 esta ley. En caso de que no existiese una calificación de conformidad con lo
12 expuesto en este inciso para un predio específico, el Departamento de la
13 Vivienda determinará una calificación exclusivamente para la determinación
14 de tope de precio que se aplicará.

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

17 (1) Se multiplicará el valor que, a la fecha de iniciación del trámite de compra,
18 disponga el Salario Mínimo Federal por 40, que son las horas de una jornada
19 de trabajo a tiempo completo por 52, que son el número de semanas de un año,
20 para obtener el Ingreso Anual por Persona ($SMF \times 40 \times 52 = IAP$).

21 (2) Se multiplicará el ingreso anual por persona por 2, que es el número de
22 adultos que hipotéticamente serían proveedores al sostenimiento de la familia,

1 y esta cantidad se dividirá entre 12, que son los meses que componen un año,
2 para obtener el Ingreso Mensual de la Composición Familiar ($IAP \times 2 /$
3 $12=IMCF$).

4 (3) Se multiplicará el ingreso mensual de la composición familiar por
5 veintinueve por ciento (29%), que es el por ciento máximo aceptado por el
6 mercado bancario que puede separarse del ingreso para el pago de una
7 hipoteca, para obtener la Capacidad Máxima de Pago de Préstamo Hipotecario
8 ($IMCF \times 29\%=CMPPH$).

9 (4) Se dividirá la capacidad máxima de pago de préstamo hipotecario por el
10 factor de principal e interés de un préstamo hipotecario al siete por ciento (7%)
11 a treinta (30) años, para obtener el Máximo de Prestación a Cualificación por
12 Composición Familiar ($CMPPH/.006653=MPCCF$).

13 (5) Se ajustará el máximo de prestación a cualificación por composición
14 familiar restándole un quince por ciento (15%) correspondiente al fin de
15 contemplar un factor aproximado de endeudamiento excesivo de los deudores
16 hipotecarios en Puerto Rico, de proteger las áreas rurales, reducir la dispersión
17 urbana, y asegurar precios asequibles, de esta manera se obtendrá el Máximo
18 Ajustado de Prestación a Cualificación por Composición Familiar ($MPCCF -$
19 $15\% MPCCF = MAPCCF$).

20 **Revisión de fórmula:**

21 Esta fórmula será revisada por la Junta de Planificación cada vez que se cambie
22 el Salario Mínimo Federal, a partir de su vigencia; el resto de los factores sólo

1 **podrían variar por ley. Cualquier proyecto sometido a la Junta de Planificación**
2 **antes de la vigencia de esta ley tendrá la opción de permanecer bajo la**
3 **aplicación del tope de precio que le cobijaba anteriormente.]**

4 **A estos fines, se]** Se establecerán por reglamento las especificaciones y precios de
5 la unidad básica para vivienda de interés social, conforme a lo dispuesto en esta
6 ley. En el caso de proyectos multifamiliares de vivienda, dedicados al alquiler,
7 “vivienda de interés social”, significa la estructura sencilla, en hileras, de acceso
8 peatonal y multipisos, destinada a vivienda de familias de ingresos medios,
9 moderados y bajos, cuando son fomentados o desarrollados por, el sector
10 privado, el Departamento de la Vivienda o sus organismos operacionales.
11 También, las desarrolladas por el Departamento de la Vivienda o por las
12 empresas privadas para familias de ingresos medios, moderados y bajos, cuando
13 las familias se benefician directa o indirectamente de los programas de asistencia
14 de los gobiernos estatal o federal.

15 (hh) Se dispone que en los casos de viviendas unifamiliares y multifamiliares
16 podrán construirse con unidades de uno (1) hasta cuatro (4) dormitorios, siempre
17 que se acojan a un ajuste proporcional de los topes correspondientes bajo el
18 inciso (h) de este Artículo. Esta disposición conlleva el siguiente ajuste en el tope
19 de precio correspondiente a dichas viviendas:

20 (1) Cuando sea de un (1) dormitorio corresponderá un tope ajustado equivalente
21 al ochenta por ciento (80%) del tope correspondiente bajo el inciso (h) de este
22 Artículo; o

1 (2) cuando sea de dos (2) dormitorios corresponderá un tope ajustado
2 equivalente al noventa por ciento (90%) del tope correspondiente bajo el inciso
3 (h) de este Artículo; o

4 (3) cuando sea de tres (3) dormitorios corresponderá el mismo tope
5 correspondiente bajo el inciso (h) de este Artículo, o

6 (4) cuando sea de cuatro (4) dormitorios corresponderá un tope ajustado
7 equivalente al ciento quince por ciento (115%) del tope correspondiente bajo el
8 inciso (h) de este Artículo.

9 (i) Unidad de vivienda. – Significa toda estructura apta para la convivencia
10 familiar y que reúna los requisitos de construcción de una vivienda adecuada,
11 para cuya construcción o rehabilitación deberá contar con todos los endosos,
12 aprobaciones y permisos exigidos por las leyes y reglamentos aplicables.”

13 Sección 2.-Se enmienda el Artículo 12 de la Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987,
14 según enmendada, para que se lea como sigue:

15 “Artículo 12. – Regulación de cargas y moratoria de exacciones de impacto.

16 (a) Los dueños, desarrolladores y/o constructores de proyectos para la
17 edificación y rehabilitación de viviendas *unifamiliares y multifamiliares* de interés
18 social y *clase media*, según se definen por esta ley, no estarán sujetos al pago de
19 exacciones por impacto (impact fees) que pudieran ser impuestas por la
20 Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, Autoridad de Energía Eléctrica,
21 Autoridad de Carreteras y Transportación, municipios y/o cualquier otra
22 corporación pública o entidad estatal autorizada por ley o reglamento del

1 Departamento de la Vivienda a imponer tales exacciones, por concepto de
2 aquellos proyectos o fases de proyectos que inicien construcción o sean
3 aprobados *en o antes del 31 de diciembre de 2025*. [**durante los próximos tres (3)**
4 **años a partir de la aprobación de esta ley.**] Disponiéndose, que luego del
5 término *antes dispuesto* [**de tres (3) años y habiéndose vendido más de cincuenta**
6 **por ciento (50%) de las unidades del proyecto construidas durante la**
7 **moratoria,**] la entidad correspondiente podrá requerir el pago de las exacciones
8 por impacto que estuvo sujeto a la moratoria dispuesta en este Artículo sin
9 intereses o penalidad alguna. El Departamento de la Vivienda reglamentará
10 cualquier imposición pública, cuyo valor máximo no se especifique por ley, que
11 afecte los proyectos de vivienda de interés social, con el objetivo de asegurar la
12 viabilidad de su desarrollo y adquisividad.

13 (b) Nada impedirá que un desarrollador o constructor de proyectos para la
14 edificación de viviendas de interés social, [**durante los próximos tres (3) años a**
15 **partir de la aprobación de esta ley,**] negocie con cualquier corporación pública
16 estatal el pago voluntario de una exacción de impacto por uno o más proyectos o
17 fases de proyectos durante la duración de la moratoria dispuesta por este
18 Artículo. En estos casos procederá la aplicación de descuentos especiales, según
19 se regule, por pagos anticipados.

20 (c) Nada de lo dispuesto por este Artículo invalidará la imposición o el cobro de
21 exacciones de impacto incurridas previo a la entrada en vigencia de esta ley ni
22 que la corporación pública, en el ejercicio de sus facultades administrativas,

1 disponga un relevo o un cambio a términos más favorables de una exacción
2 previamente impuesta.

3 (d) En el caso de desarrollos de uso mixto que incluyan vivienda de interés social
4 *y clase media*, la exoneración de las exacciones durante la moratoria se prorrateará
5 de acuerdo a la proporción de vivienda de interés social *y clase media* en el
6 proyecto.

7 (e) Para propósitos de esta ley, el término “exacciones por impacto” (impact fees)
8 sólo se referirá al pago por conexión por servicio que una corporación pública le
9 cobre a un desarrollador por cada unidad de vivienda construida. Para
10 propósitos de esta ley, el término “exacciones por impacto” no incluirá aquellas
11 aportaciones impuestas por una corporación pública por concepto de cualquier
12 obra extramuros, mejora u obra de infraestructura requerida para endosar un
13 proyecto de vivienda.

14 (f) Bajo ninguna circunstancia se requerirá el pago adelantado de impuestos,
15 tarifas o cargas como requisito para la otorgación de endosos. Los proyectos co-
16 desarrollados por el Departamento de la Vivienda y/o financiados por la
17 Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, cuyo precio de venta sea hasta
18 un ochenta por ciento (80%) del tope correspondiente de interés social, estarán
19 exentos”.

20 Sección 3.-Se añade un nuevo Artículo 13 a la Ley Núm. 47 de 26 de junio de
21 1987, según enmendada, para que se lea como sigue:

1 *“Artículo 13.- Los límites en ingresos y los costos máximos de las viviendas de interés*
2 *social, según definidos en esta Ley, podrán ser revisados cada tres (3) años, a petición del*
3 *Secretario del Departamento de la Vivienda y sujeto a la aprobación de la Asamblea*
4 *Legislativa.”*

5 Sección 4.-Se reenumera el actual Artículo 13 como Artículo 14 de la Ley Núm. 47
6 de 26 de junio de 1987, según enmendada.

7 Sección 5.-Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.