

(P. de la C. 1307)

## LEY

Para viabilizar y dar certeza jurídica de un segmento importante de proyectos de vivienda de alquiler para familias de escasos recursos, mediante enmienda al inciso (u) del Art. 7.092 de la Ley 107-2020; al añadir un nuevo inciso (gg) a dicho artículo 7.092 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como "Código Municipal de Puerto Rico", a los fines de restablecer la exoneración del pago de contribuciones sobre la propiedad inmueble de propiedades de vivienda, bajo el Programa de Rural Development, y propiedades inmuebles de vivienda, que operan las mismas bajo las disposiciones de la Sección 8 de la Ley Pública 93-383, conocida como la "Ley Nacional de Hogares de 1974", añadir un nuevo inciso (hh), a los fines de establecer una exención del pago de contribuciones del Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales a las propiedades que el Departamento de la Vivienda de Puerto Rico, administra y son asignadas a personas sin hogar; y para otros fines relacionados.

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El programa federal de Sección 8, autorizado por la Ley Pública 93-383, conocida como la "Ley Nacional de Hogares de 1974", tiene como uno de sus objetivos el proporcionar subsidios de renta a personas y familias de bajos recursos económicos para que estas puedan alquilar libremente una vivienda privada habitable, segura y sanitaria, la cual puede ser una propiedad existente, rehabilitada o parte de un proyecto de nueva construcción. Al día de hoy, existen en Puerto Rico alrededor de 220 proyectos de vivienda multifamiliar subsidiados por dicho programa federal. Para el 2020, el programa de Sección 8 en Puerto Rico benefició alrededor de 50,000 familias participantes.

Cónsono con lo anterior, el Artículo 2.03 de la Ley 83-1991, según enmendada, conocida como la "Ley de Contribución Municipal sobre la Propiedad", concedía una exoneración del pago de contribuciones sobre las propiedades inmuebles que se mantuviesen operando las mismas bajo el programa de Sección 8. Esta exoneración cobijaba propiedades de nueva construcción y a los que hubiesen adquirido del Departamento de la Vivienda proyectos de vivienda a bajo costo para rehabilitarlos y dedicarlos a proveer vivienda de alquiler subsidiado, bajo el programa de Sección 8.

Sin embargo, en el 2020, la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el "Código Municipal de Puerto Rico", obvió por inadvertencia, incluir las disposiciones del Artículo 2.03 de la mencionada Ley 83-1991, la cual fue derogada por el referido

Código Municipal de Puerto Rico, resultando esto en la eliminación de la exoneración del pago de contribuciones sobre la propiedad para propiedades operadas bajo el programa de Sección 8. Al respecto, entendemos que la Asamblea Legislativa siempre ha reconocido la importancia de promover iniciativas que redunden en el mayor beneficio para la población puertorriqueña, por lo cual nunca fue su intención deliberada eliminar una iniciativa que promueve la mayor creación y diversidad de vivienda asequible en la Isla.

Es relevante destacar que mantener la eliminación de la exoneración del pago de contribuciones sobre la propiedad para propiedades operadas bajo el programa de Sección 8 resulta, entre otras cosas, en (i) menos inventario de vivienda disponible que cumpla con los requisitos del programa de Sección 8, (ii) el encarecimiento de los costos de arrendamiento de propiedades bajo dicho programa, aumentando su canon de arrendamiento sobre rentas comparables (iii) el que en el desarrollo de proyectos de nueva construcción o de rehabilitación se busque conseguir ciertos ahorros que impacten la calidad del proyecto de vivienda para compensar con el pago de la contribución sobre la propiedad y (iv) que los fondos disponibles para la operación de estos proyectos sean insuficientes para poder ofrecer una vivienda decente, segura, según requiere el Programa, (v) inestabilidad e incertidumbre para los inversionistas que han invertido o planifican invertir una cantidad significativa de su capital para la construcción y rehabilitación de proyectos de vivienda subsidiada basado en proyecciones a largo plazo que incluyeron o incluirán esta exención, (vi) inestabilidad en el sistema bancario ya que modifica las condiciones bajo las cuales los préstamos permanentes a largo plazo de estos proyectos fueron otorgados, (vii) contradicciones con las condiciones y restricciones impuestas en las Escrituras de Condiciones Restrictivas o Acuerdos Regulatorios establecidos por las Agencias Regulatorias Estatales y Federales los cuales forman parte del Registro de la Propiedad, y (viii) desincentiva el desarrollo de nuevos proyectos de interés social. Estas consecuencias menoscaban directamente el propósito fundamental del programa de Sección 8 que reconoce el derecho que tienen las personas y familias de escasos recursos de acceder a viviendas de alquiler seguras, decentes y sanitarias en entornos adecuados para vivir.

Consecuentemente, es la intención de esta Asamblea Legislativa añadir un nuevo inciso al Artículo 7.092 del Código Municipal de Puerto Rico, para restablecer la exoneración del pago de contribuciones sobre la propiedad inmueble a de propiedades que operen las mismas bajo el programa de Sección 8, originalmente otorgada por el Artículo 2.03 de la Ley 83-1991, derogada. Así, corregimos una inadvertencia de este cuerpo legislativo y reforzamos nuestro compromiso con priorizar y promover el interés apremiante que existe de proveer vivienda de alquiler asequible para las familias puertorriqueñas que lo necesiten.

De igual forma, mediante la presente Ley, clarificamos la redacción del inciso (u) de dicho Artículo 7.092, con la finalidad de que su redacción sea más adecuada y precisa, dada la finalidad de dicha disposición de ley.

Por otra Ley Núm. 36 del 31 de mayo de 1988, facultaba y ordenaba al Secretario de Hacienda a condonar la deuda que por contribuciones sobre la propiedad a toda unidad de vivienda readquirida o en vía de readquirirse por la extinta Corporación de Renovación Urbana y Vivienda, (actualmente Departamento de la Vivienda).

El Departamento de la Vivienda del Gobierno de Puerto Rico, a través la Secretaria Auxiliar de Gerencia y Desarrollo de Proyectos de Viviendas, continúa cumpliendo con las funciones de readquirir propiedades inmuebles para otorgarles esos títulos de propiedad a personas y familias sin hogar. El Departamento, cuenta con un inventario de amplio de decenas propiedades inmuebles destinadas a tales fines.

Parte de la problemática que ha confrontado esta iniciativa, es que una vez el nuevo titular acude al Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM), para cumplir con los fines administrativos, le informan que la propiedad se encuentra gravada por una deuda anterior. En ocasiones y dependiendo la región del CRIM, amparándose en la derogada Ley 36 -1988, supra, se le libera la propiedad de dicho gravamen, pero no existe un procedimiento uniforme y un mandato claro para tales fines. Al ser el Departamento de la Vivienda el titular de la propiedad readquirida, la misma debe ser exenta del pago de contribuciones del CRIM. Ya que, al momento de otorgarle el título al ciudadano, o la familia que se beneficiará de estos programas, la misma debe estar libre de todo gravamen, y el CRIM viene obligado a criticar tal disposición.

Estos ciudadanos han presentado sus reclamos a la Asamblea Legislativa. Expresando que la deuda que el CRIM les pretende cobrar, grava la propiedad que de buena fe obtuvieron a través del Departamento de la Vivienda, derrotando sus sueños y esperanzas de poder tener un hogar digno.

Por los fundamentos antes expuestos, esta Asamblea Legislativa, tomando en consideración que existe un interés apremiante en adelantar los programas de vivienda para personas de escasos recursos, entiende meritorio la presente Ley.

*DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:*

Sección 1.-Se enmienda el inciso (u) del Artículo 7.092 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como "Código Municipal de Puerto Rico", para que lea como sigue:

“(u) Propiedades existentes que hayan estado y estén operando bajo el Programa de Rural Development antes de la aprobación de esta Ley, se construyan o estén en construcción a la vigencia de este Código, y estén o sean dedicadas al mercado de alquiler de vivienda, de conformidad a las siguientes normas:

(1) La exención contributiva no excederá de quince mil (15,000) dólares (ciento cincuenta mil (150,000) dólares para los años económicos 2009-10, 2010-11 y 2011-12) de valorización por unidad de vivienda, conforme a los criterios para la clasificación y tasación de la propiedad para fines contributivos según definido en este Código.

(2) el arrendatario no podrá poseer directa o indirectamente propiedad para fines residenciales;

(3) la exención será concedida de manera ininterrumpida desde el año en que la propiedad comience a dedicarse al mercado de alquiler de vivienda y mientras la propiedad se mantenga en el mercado de alquiler de vivienda bajo el Plan II de las Secciones 515 o 521 de USDA Rural Development, o las secciones sucesoras y opere a base de ganancias limitadas y (4) el Secretario de la Vivienda del Gobierno de Puerto Rico emita una Certificación de Cumplimiento sobre el interés social de la vivienda bajo el programa 515 o 521 de la USDA Rural Development, una vez reciba documentación al efecto de dicha agencia federal. Solo se expedirá la exención contributiva aquí dispuesta si se presenta la debida Certificación de Cumplimiento vigente”.

Sección 2.-Se añade un nuevo inciso (gg) y un nuevo inciso (hh) al Artículo 7.092, de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como “Código Municipal de Puerto Rico”, para que lea como sigue:

Artículo 7.092 – Propiedad Exenta de la Imposición de Contribuciones Estarán exentos de tributación para la imposición de toda contribución sobre la propiedad mueble e inmueble los siguientes bienes:

(a) ...

(b) ...

(c) ...

...

...

(ff) ...

“(gg) Por la presente quedan exonerados del pago de la contribución impuesta por los Artículos 7.025 y 7.026 de este Código o las disposiciones sucesoras, toda propiedad inmueble existente o de nueva construcción, así como propiedades que sean objeto de rehabilitación substancial o que se conviertan en proyectos de vivienda que operen las mismas, bajo las disposiciones de la Sección 8 de la Ley Pública 93-383, conocida como “Ley Nacional de Hogares de 1974” (42 U.S.C. § 1437f), extendiéndose dicha exoneración a los años contributivos 1992 y siguientes, incluyendo toda adquisición de proyectos de vivienda a bajo costo hecha a partir de dicho año 1992, y sucesivamente; desde el comienzo de sus operaciones y mientras se mantengan operando, bajo las referidas disposiciones, con el propósito de proveer viviendas de alquiler con subsidio a la renta a las familias de ingresos bajos o moderados. Dicha exención se concederá bajo los parámetros y requisitos dispuestos en esta ley.

(hh) La propiedad inmueble que pertenezca al Departamento de la Vivienda, y ha sido utilizada con el fin de otorgarle el título de propiedad, usufructos, entre otros, a los ciudadanos participantes y beneficiarios de los programas que administra la Secretaria de Gerencia y Desarrollo de Proyectos de Viviendas, o la entidad que el Departamento designe a cumplir tales fines y el ciudadano beneficiario de este programa, que recibe un título de propiedad, quedará exento de pagar las contribuciones que dicha propiedad adeude al Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales. El Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM), vendrá obligado a entregarle al Departamento de la Vivienda, una certificación en la cual libra de todo gravamen las propiedades descritas en el párrafo anterior. De igual manera el CRIM vendrá obligado a tomar toda medida administrativa para cumplir con lo anterior dispuesto. Una vez ocurra el cambio de título de propiedad, entre el Departamento de la Vivienda y el ciudadano; el nuevo titular vendrá obligado a cumplir con las disposiciones de pago del CRIM correspondientes.

Sección 3.-Se ordena al Secretario del Departamento de la Vivienda y al Director del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales, así como cualquier otra agencia o instrumentalidad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, adoptar la reglamentación necesaria para dar fiel cumplimiento a las disposiciones de esta Ley.

Sección 4.-Vigencia

Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación, pero todos sus artículos y disposiciones tendrán efecto retroactivo a la fecha de aprobación de la Ley 107-2020, según enmendada, entendiéndose al 13 de agosto de 2020.

**DEPARTAMENTO DE ESTADO**  
Certificaciones, Reglamentos, Registro  
de Notarios y Venta de Leyes  
Certifico que es copia fiel y exacta del original  
Fecha: 22 de enero de 2024  
Firma:



**OMAR J. MARRERO DIAZ**  
Secretario de Estado  
Departamento de Estado  
Gobierno de Puerto Rico