**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO**

19naAsamblea 3era Sesión

Legislativa Ordinaria

CÁMARA DE REPRESENTANTES

INFORME POSITIVO

**P. de la C. 1307**

24 DE MAYO DE 2022

**A LA CÁMARA DE REPRESENTANTES DE PUERTO RICO:**

La Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano de la Cámara de Representantes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, previo estudio y consideración, tiene a bien someter su informe con relación al Proyecto de la Cámara 1307, **recomendando su aprobación con enmiendas**.

## ALCANCE DE LA MEDIDA

El Proyecto de la Cámara 1307 propone 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 añadirun nuevo inciso (gg) a dicho artículo 7.092 de la Ley 107-2020, según enmendada, 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”.

Además, añade un inciso (jj) para que la propiedad inmueble que pertenezca al Departamento de la Vivienda, y ha sido utilizada con el fin de otorgarle el título de propiedad 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.

**MEMORIALES RECIBIDOS**

***DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA DE PUERTO RICO:***

El Departamento de la Vivienda, compareció mediante un memorial suscrito por su Secretario, Lcdo. William O. Rodríguez, el 12 de mayo de 2022.

El Departamento de la Vivienda tiene la obligación de elaborar la política pública de vivienda y desarrollo comunal. Este tiene el propósito de planificar, en armonía con los organismos gubernamentales, todos los esfuerzos del gobierno dirigidos al desarrollo de la vivienda y servicios complementarios. La Administración de Vivienda Pública (“AVP”), agencia adscrita al Departamento, administra los fondos asignados a Puerto Rico bajo la Sección 8.

En el memorial nos indica que la Sección 8 concede subsidios para el pago los cánones de arrendamiento de vivienda privada alquilada a inquilinos de bajos ingresos. El programa es solventado con fondos del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos. Los vales pueden ser asignados a individuos y familias (“Tenant Based Vouchers”) o a proyectos multifamiliares de alquiler (“Project Based Vouchers”, “PBV’s”).

Por otra parte, el Programa HOME, creado bajo el Título II del HOME Investment Act de 1990, tiene como meta aumentar la disponibilidad de vivienda digna y asequible para familias de bajos ingresos mediante la rehabilitación, construcción y adquisición de unidades de viviendas. En términos generales, la meta de AVP es proporcionar subsidios que les permitan a las familias de bajos ingresos obtener viviendas decentes, seguras e higiénicas. De los 12,822 vales asignados, 183 están dirigidos a veteranos.

Este año, la AVP anunciará una solicitud de propuestas (“RFP”) para la asignación de PBV’s para proyectos que requieran rehabilitación sustancial. El propósito es promover e incrementar el inventario de viviendas para atender a la población sin hogar, adultos mayores, discapacitados y veteranos. En este momento, 15,000 solicitantes esperan por una asignación de vivienda bajo la Sección 8.

El secretario concluye que el P. de la C. 1307 está alineado con la política pública del Departamento. Por ello, coincidimos en que la exoneración propuesta beneficiará al programa de vivienda asequible y servirá de valiosa herramienta para incentivar la construcción y rehabilitación vivienda de bajo costo.

De igual manera; el Secretario está de acuerdo en la enmienda del nuevo inciso (gg) con el fin de restablcer o clarificar la exoneración del pago de contribuciones sobre la propiedad inmueble de propiedades de vivienda, bajo el Programa de Rural Development, y propiedades de inmuebles de vivienda, que operan las mismas bajo las disposiciones de la sección 8 de la Ley Pública 93-383, conocida como “Ley Nacional de Hogares de 1974.

El Departamento; recomienda que el Artículo 2 de la medida se enmienda para añadir que los solicitantes de la exención deberán acreditar cumplimiento con la Ley 165-1996 y obtener la correspondiente certificación del Secretario de la Vivienda.

Considerando lo antes expuesto, el Departamento de la Vivienda endosa la aprobación del Proyecto de la Camara 1307.

## ANÁLISIS DE LA MEDIDA

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. Hoy en día, 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 Reguladoras 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 de Capítulo II del Libro VII de la Ley 107-2020 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. 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 parte; la 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.

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 de parte de nuestro gobierno, en adelantar los programas de vivienda para personas de escasos recursos, se entiende meritorio que se apruebe esta Ley.

**SESIÓN PÚBLICA DE CONSIDERACIÓN FINAL**

**(“*MARK-UP SESSION”*)**

Para la aprobación de la Cámara al Proyecto 1307, con enmiendas, se celebró una Sesión Pública de Consideración Final el día 17 de mayo de 2022 a las 9:30am en el Salón de Audiencias #2. La misma obtuvo ocho votos a favor, ningún voto en contra y ningún voto abstenido. La decisión de la mayoría de los legisladores miembros de la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano fue la aprobación de la medida. La misma fue referida a la Comisión según las disposiciones contenidas en el Reglamento de la Cámara en su Sección 12.21.

**ACTA DE CERTIFICACIÓN**

Se acompaña la correspondiente Acta de Certificación Positiva con el presente Informe Positivo en cumplimiento de lo dispuesto en los incisos (e) y (g) de la Sección 12.21 del Reglamento de la Cámara de Representantes.

## CONCLUSIÓN

La Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano de la Cámara de Representantes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, previo estudio y consideración, tiene a bien someter su informe con relación al Proyecto de la Cámara 1307, recomendando su aprobación con enmiendas.

Respetuosamente sometido,

Hon. Ángel Fourquet Cordero

Presidente

Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano