

(P. del S. 679)

LEY

Para crear la “Ley para la Gestión de Fondos de Recuperación Destinados a la Compra de Viviendas y la Repoblación de Municipios”, a los fines de garantizar la adquisición de vivienda libre de discriminación para todas las personas participantes de los programas de recuperación tras desastres subsidiados con fondos federales, incluyendo la subvención en bloque para desarrollo comunitario por desastre (CDBG); estabilizar la población de los municipios durante los procesos de reconstrucción tras desastre; establecer las prácticas discriminatorias en el acceso a una vivienda que se pretenden erradicar; los mecanismos procesales para alcanzar los propósitos de la medida; enmendar la Sección 1022.04 de la Ley 1-2011, según enmendada, conocida como “Código de Rentas Internas para un Nuevo Puerto Rico”, a los fines de establecer la contribución sobre la ganancia de capital producto de la venta de una propiedad inmueble a una persona, que sea beneficiaria de algún programa de recuperación tras desastres subsidiados con fondos federales, incluyendo el programa de Subvención en Bloque para Desarrollo Comunitario por Desastre (CDBG, por sus siglas en inglés); y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El acceso a una vivienda segura y accesible constituye un derecho fundamental que, lamentablemente, sigue siendo inalcanzable para miles de familias puertorriqueñas. Según el Índice de Vivienda Asequible preparado por Estudios Técnicos Inc., solo el 54% de las familias en Puerto Rico cuentan con los ingresos necesarios para calificar para un préstamo hipotecario, una cifra que ha disminuido significativamente desde el 62% registrado en 2010. Esta realidad se ha agravado por desastres naturales como los huracanes Irma y María, la pandemia de COVID-19 y los terremotos, que han exacerbado las desigualdades sociales y económicas en la isla.

Tras el devastador impacto de los huracanes Irma y María en 2017, Puerto Rico recibió una asignación histórica de fondos federales a través del programa *Community Development Block Grant-Disaster Recovery* (CDBG-DR, por sus siglas en inglés), destinados a la reparación, reconstrucción y reubicación de viviendas en zonas seguras.¹ Estos fondos han sido dirigidos a múltiples aspectos de la reconstrucción, incluyendo programas que subsidian la relocalización de familias que viven en áreas de riesgo o para que adquieran su primera vivienda. Esto es particularmente útil para sobrevivientes que todavía viven en estructuras afectadas y enfrentan barreras para adquirir una vivienda adecuada. Como parte de los programas de subvención de CDBG-DR, el Departamento de la Vivienda provee vales de reubicación a través del Programa de Reparación, Reconstrucción y Relocalización (R3). Estos recursos representan una oportunidad única

¹ *Cdbg-Dr.* (2023, noviembre 13). CDBG. <https://recuperacion.pr.gov/en/cdbg-dr/>

para abordar las necesidades críticas de vivienda, infraestructura y desarrollo económico en la isla. Sin embargo, la implementación efectiva de estos programas enfrenta desafíos significativos que amenazan con perpetuar desigualdades sociales y económicas.

Según datos del Programa de Reconstrucción, Reparación o Reubicación (R3), se han asignado \$2,175 millones para atender las necesidades de vivienda de las familias afectadas por los huracanes. No obstante, a pesar de la asignación millonaria para estos fines, el 66% de las familias beneficiarias no han logrado adquirir viviendas debido, entre otros factores, al rechazo explícito de vendedores a aceptar vales federales como método de pago.² Esta práctica discriminatoria perpetúa ciclos de desigualdad y obliga a familias a permanecer en viviendas inseguras o refugios temporales años después de los desastres. Este rechazo se basa principalmente en prejuicios sobre los procesos administrativos asociados a estos programas y falta de información sobre su garantía financiera.

La discriminación basada en la fuente de fondos constituye una barrera injustificada para las familias que buscan acceder a viviendas seguras. Aunque los vales federales ofrecen una garantía financiera sólida para la adquisición de propiedades, su rechazo por los vendedores socava los objetivos del programa CDBG-DR y pone en riesgo el uso efectivo de los recursos asignados. Es importante destacar que estos fondos federales tienen un plazo definido para su utilización, ya que estarán disponibles únicamente hasta el año 2029.

La situación se agrava por el éxodo poblacional en municipios con alto riesgo de inundaciones y deslizamientos, donde el 40% de las viviendas están en zonas inundables. Según el Instituto de Estadísticas de Puerto Rico, municipios como Guánica, Loíza, Guayanilla, Ponce y Maricao han experimentado pérdidas poblacionales superiores al 15% entre 2020 y 2023. Este fenómeno reduce la base contributiva municipal en un promedio de \$2,300 anuales por familia y acelera el colapso de servicios esenciales.³ Sin mecanismos legales para retener población mediante opciones accesibles de vivienda, estos municipios enfrentan un futuro incierto marcado por el estancamiento económico.

La experiencia internacional ofrece lecciones valiosas sobre cómo abordar este tipo de discriminación. Por ejemplo, tras el huracán Katrina, en Nueva Orleans se implementaron protecciones contra el discrimen por fuente de ingresos, lo que permitió aumentar la tasa de reocupación de viviendas en zonas afectadas en un 41% durante un

² Metro Puerto Rico. (2023, diciembre 8). *Difícil lograr la reubicación con vales de Vivienda*. <https://www.metro.pr/noticias/2023/12/08/dificil-lograr-la-reubicacion-con-vales-de-vivienda/>

³ “Puerto Rico’s Population Has Shrunk by 2%; Southwest Most Affected”. *News Is My Business*, el 31 de marzo de 2023, <https://newsismybusiness.com/puerto-ricos-population-has-shrunk-by-2-southwest-most-affected/>.

periodo de cinco años.⁴ En Puerto Rico, la ausencia de salvaguardas similares ha generado un déficit estimado de 18,000 viviendas accesibles, agravado por la especulación inmobiliaria en zonas urbanas post-desastre. Jurisdicciones como California y Washington, D.C. han penalizado explícitamente estas prácticas discriminatorias, logrando un aumento del 34% en las tasas exitosas para estos programas subsidiados.⁵

Aunque la Ley Federal de Vivienda Justa (*Fair Housing Act*) prohíbe la discriminación por raza, género o religión, excluye categóricamente la “fuente de ingresos” como motivo protegido. Este vacío legal ha permitido que el 78% de las quejas recibidas por la Procuraduría de Vivienda en 2023 involucren el rechazo a fondos federales de recuperación, a pesar de que dichos recursos cumplen con todos los requisitos de solvencia. Para enfrentar esta problemática, resulta imperativo tipificar como práctica discriminatoria el rechazo a fondos federales para transacciones inmobiliarias y establecer penalidades claras contra estas acciones. Con esto, Puerto Rico puede garantizar un acceso equitativo a programas subsidiados y frenar el éxodo poblacional que debilita a sus municipios.

Para abordar esta crisis demográfica y de vivienda, la presente legislación propone una estrategia integral que combine incentivos fiscales con regulaciones claras contra prácticas discriminatorias. La enmienda al Código de Rentas Internas busca establecer una tasa de tributación especial sobre ganancias de capital, producto de ventas realizadas a beneficiarios certificados bajo programas federales como CDBG-DR.

La implementación de esta legislación no solo garantizará el uso efectivo de los fondos federales destinados a la recuperación, sino que sentará las bases para un mercado inmobiliario inclusivo. Al facilitar la compra de viviendas fuera de zonas de riesgo, se mitigará el problema de éxodo poblacional en los municipios y se fortalecerá la resiliencia comunitaria. Además, la exención contributiva propuesta incentivará a vendedores a participar activamente en la reconstrucción de nuestra isla.

Por todo lo anterior, esta Asamblea Legislativa reafirma su compromiso con un Puerto Rico resiliente, donde el derecho a la vivienda digna trascienda barreras discriminatorias y se convierta en piedra angular de nuestra recuperación colectiva.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO

Artículo 1.-Título

⁴ “After Katrina: Rebuilding Opportunity and Equity into the *New New Orleans*”. The Urban Institute. Urban.org. Recuperado de <https://www.urban.org/sites/default/files/publication/51026/900914-Rebuilding-Affordable-Housing-in-New-Orleans.PDF>

⁵Equal Rights Center. (2023, mayo 17). Housing discrimination against people with vouchers in DC is illegal! A guide to new protections under the Eviction Record Sealing and Fairness in Renting Amendment Act. *Equal Rights Center – Identifying Unlawful and Unfair Discrimination*. <https://equalrightscenter.org/voucher-discrimination-new-protections/>

Esta Ley se conocerá y podrá ser citada como la “Ley para la Gestión de Fondos de Recuperación Destinados a la Compra de Viviendas y la Repoblación de Municipios”.

Artículo 2.-Propósito

El propósito de esta Ley es establecer salvaguardas para evitar el discrimen contra las personas que utilicen fondos provenientes de programas de asistencia gubernamental para adquirir una vivienda segura, luego de que ocurra un desastre. La discriminación por el origen de los fondos atenta contra la recuperación post-desastre de Puerto Rico, así como los derechos y la dignidad de las personas sobrevivientes de desastre.

Artículo 3.-Definiciones.

Los siguientes términos tendrán los significados que a continuación se expresan, excepto donde el contexto en que se utilice claramente indique otra cosa:

- a) “Comprador participante” - se refiere a cualquier persona o personas que hayan resultado elegibles para participar de cualquier programa federal de recuperación o mitigación post-desastre y que utilice tales beneficios, en todo o en parte, para adquirir, reparar o reconstruir su vivienda principal.
- b) “Conducta discriminatoria” - se refiere a actos, acciones, prácticas, y expresiones, incluyendo conducta escrita, verbal, simbólica, física o de otro tipo que se considere contrario a esta Ley.
- c) “Corredor de Bienes Raíces” - significa cualquier persona, empresa o servicio de listados, clasificados, corredor u organización de bienes raíces o cualquier otro servicio de corretaje, organización, instalación o persona relacionada al negocio de la venta, subasta, alquiler, subarrendamiento o que de otro modo esté relacionado con el intercambio, la oferta o el intento de negociación de la venta, el alquiler o el subarrendamiento de propiedad inmueble, incluyendo lotes y parcelas vacantes.
- d) “Departamento” - significa el Departamento de la Vivienda de Puerto Rico.
- e) “Fondos de recuperación” - se refiere a los fondos en forma de vale o aportación similar dirigido a la compra de una vivienda principal proveniente de cualquier programa de asistencia gubernamental subsidiado con fondos federales de recuperación o mitigación post-desastre, incluyendo, pero sin limitarse a:
 - 1) Programa de Reparación, Reconstrucción y Reubicación (R3) creado con fondos de la Subvención en Bloque para Desarrollo Comunitario por Desastres (CDBG-DR, por sus siglas en inglés);
 - 2) Programa de Mitigación para Viviendas Unifamiliares (SFM, por sus siglas en inglés) financiado con fondos de la Subvención en Bloque para Desarrollo Comunitario - Mitigación (CDBG-MIT, por sus siglas en inglés);

- 3) Programa ReSURge, que provee asistencia para personas afectadas por los terremotos ocurridos en los años 2019 y 2020; y
 - 4) Cualquier otro programa federal similar que se establezca en el futuro para la recuperación y reubicación de familias afectadas por desastres naturales.
- f) "Inversionista" o "desarrollador" - Toda entidad o individuo que posea más de dos propiedades inmuebles en la zona afectada o cuyo ingreso bruto derive principalmente de la compraventa de propiedades.
 - g) "Persona" - se refiere a una o más personas naturales, patrimonios, sociedades, asociaciones, asociaciones de grupos, organizaciones, organismos o agencias gubernamentales, incluyendo dependencias municipales y estatales, corporaciones, representantes legales, sociedades mutuas, cooperativas, fideicomisos y fideicomisarios o administradores judiciales.
 - h) "Práctica discriminatoria" - significa cualquier acto prohibido mediante esta Ley. Incluye aquellos actos discriminatorios relacionados al mercado inmobiliario, relacionados a la adquisición de una vivienda con vales o aportación similar proveniente de cualquier programa federal de recuperación o mitigación post-desastre, tales como anuncios, demostraciones de las propiedades, tasaciones, fijación de precios o cargos, financiamiento o compra, entre otras transacciones. Las prácticas discriminatorias, según definidas en este inciso, constituyen una manifestación específica de conducta discriminatoria en el sector inmobiliario y de transacciones de vivienda relacionadas con programas federales de recuperación post-desastre. Todo acto que constituya práctica discriminatoria bajo esta Ley será considerado simultáneamente como conducta discriminatoria para todos los efectos legales pertinentes.
 - i) "Vendedor" - significa una persona o grupo de personas, naturales o jurídicas, que directamente o a través de una o más personas empleadas, contratadas o autorizadas por este, ofrezca para la venta, o para negociar la compra y venta de una vivienda o unidad de vivienda.
 - j) "Vivienda" o "unidad de vivienda" - podrán utilizarse indistintamente y significarán cualquier estructura, edificio o parte de este que es utilizado, ocupado, destinado, adaptado, o diseñado para ser utilizado u ocupado como el hogar, la residencia o el lugar donde pernoctar para una o más personas o familias. Incluye estructuras o edificios construidos o que se construirán en el futuro. Aplicará también a cualquier terreno o lote vacante que se ofrezca en venta o alquiler para construir o ubicar un edificio, estructura o parte de esta.

Artículo 4.- Actividades prohibidas.

Constituirá una práctica discriminatoria que el dueño, agente, administrador u otra persona o grupo de personas con derecho a anunciar, vender, prometer o aprobar la venta de una unidad de vivienda construida o que se construirá en el futuro, o lote de terreno, que tenga interés en esta, o cualquier agente o empleado de esta por razón de ser participantes de programas federales de recuperación o mitigación post-desastre. Se considerarán actos discriminatorios quien, por razón de ser participantes de programas federales de recuperación o mitigación post-desastre:

- a) Rehúse o tenga la intención de restringir la venta, promesa o la aprobación de alguna venta, se rehúse a negociar o de otro modo restrinja la disponibilidad, altere los términos, deniegue o retenga la disponibilidad a cualquier persona o grupo de personas una unidad de vivienda.
- b) Discriminar, hacer distinciones o de otro modo impactar o afectar adversamente los términos y las condiciones o los privilegios de la venta de una unidad a cualquier persona o grupo de personas de una unidad de vivienda.
- c) Ofrecer información falsa o incorrecta en cuanto a la disponibilidad o falta de disponibilidad de una vivienda.
- d) Se considerará que un corredor, vendedor, agente o empleado de bienes raíces, tasador o agente de este incurre en una práctica discriminatoria, si:
 - 1) Se rehúsa a vender, promocionar o anunciar cualquier unidad de vivienda, o se rehúsa a negociar para fines de venta una unidad de vivienda.
 - 2) Altera los términos y condiciones de la vivienda disponible, amparado en que los fondos provienen de programas federales de recuperación o mitigación post-desastre.
 - 3) Declara, reproduce, circula o provoca que se declare, reproduzca o circule un aviso, declaración, anuncio, servicio de listados múltiples o publicación, o utilizar cualquier formulario de solicitud para comprar, alquilar, arrendar o subarrendar cualquier unidad de vivienda, o tomar constancia o hacer una investigación en relación con la posible compra.
 - 4) Induce o intenta inducir a cualquier persona a no vender, opcionar o prometer una unidad de vivienda, mediante representaciones explícitas o implícitas sobre el origen de los fondos para la transacción.

Artículo 5.- Excepciones y limitaciones.

Las disposiciones de esta Ley no le serán de aplicación a unidades de viviendas en venta por entidades religiosas. Tampoco será de aplicación a individuos vendiendo una

unidad de vivienda sin el servicio de corredor de bienes raíces, según definido en esta Ley, a menos que el vendedor sea dueño de más de dos unidades de vivienda.

Asimismo, no se considerarán prácticas discriminatorias prohibidas bajo esta Ley las siguientes situaciones:

- a) Demoras en gestiones administrativas relacionadas con la certificación de participantes o la cualificación de propiedades por parte de agencias gubernamentales;
- b) Procedimientos judiciales pendientes de resolución, incluyendo litigios, gravámenes u otras cargas legales que afecten la propiedad;
- c) Diferencias en el proceso de valoración de la propiedad o dificultades relacionadas con el financiamiento que no sean atribuibles a la condición del comprador como participante del programa;
- d) Circunstancias apremiantes del propietario que requieran una venta inmediata, tales como fallecimiento de familiares, condiciones de salud, reubicación necesaria u otras situaciones de fuerza mayor debidamente documentadas;
- e) La existencia de ofertas de compra más favorables provenientes de compradores que no participan en programas gubernamentales de asistencia;
- f) Actos, omisiones, incumplimientos o decisiones del propietario o vendedor de la propiedad que estén fuera del control o responsabilidad del corredor, agente o vendedor de bienes raíces.

Las excepciones establecidas en este Artículo deberán ser invocadas de buena fe y estar debidamente sustentadas con documentación apropiada cuando sea requerida por el Departamento de la Vivienda de Puerto Rico o el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés).

Artículo 6.-Responsabilidad del Departamento.

El Departamento tendrá la obligación de, en estricto cumplimiento con las normas y guías para el uso de los fondos federales, atender con premura y diligencia todos los procedimientos de compra y venta de propiedades inmuebles en cuya transacción estén involucrados fondos de recuperación.

Artículo 7.- Querellas y sanciones.

Cualquier persona que reclame haber sido perjudicada por una práctica discriminatoria podrá presentar ante el Departamento, directamente o mediante su representante autorizado, una querella conforme a los requisitos establecidos en la Política de Equidad de Vivienda e Igualdad de Oportunidades (Política FHEO, por sus siglas en inglés). El Departamento referirá dicha querella a la Oficina de Vivienda Justa y Oportunidad Equitativa del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los

Estados Unidos (HUD FHEO, por sus siglas en inglés) para su correspondiente evaluación, investigación y adjudicación dentro de un término de dos (2) días laborables.

En caso de que HUD FHEO no atienda la querella dentro de un término de noventa (90) días, o decida no intervenir, el Departamento podrá retomar jurisdicción sobre el asunto y adjudicarla conforme al Reglamento sobre Procedimientos Adjudicativos Formales del Departamento de la Vivienda y sus Agencias Adscritas.

El Departamento podrá penalizar el incumplimiento con las disposiciones de esta Ley con una multa administrativa que fluctúe entre mil dólares (\$1,000.00) y cinco mil dólares (\$5,000.00) por cada violación, según la gravedad del incumplimiento. Las sanciones podrán reducirse por circunstancias atenuantes cuando se tomen medidas para mitigar los efectos del incumplimiento.

Artículo 8.- Interpretación.

Nada de lo aquí dispuesto prohíbe que un tasador de bienes inmuebles evalúe el valor de una propiedad tomando en cuenta otros factores distintos de aquellos que están protegidos bajo esta Ley. Tampoco se entenderá que esta Ley obligará a cualquier persona a vender su propiedad bajo términos que entiende no le son favorables o la compra y venta de propiedades que no cumplan con los requisitos establecidos en la normativa y políticas establecidas por el gobierno federal y los recipientes de los fondos de recuperación.

Artículo 9.- Se añade el subinciso (9) al inciso (a) de la Sección 1022.04 de la Ley 1-2011, según enmendada, conocida como “Código de Rentas Internas para un Nuevo Puerto Rico”, para que lea como sigue:

“Sección 1022.04. — Determinación del Ingreso Neto Alternativo Mínimo.

(a) Ajustes. — En la determinación del monto del ingreso neto alternativo mínimo para cualquier año contributivo, se seguirá el siguiente procedimiento, en lugar del procedimiento aplicable en la determinación de la contribución regular.

(1) ...

...

(9) Contribución para ventas de propiedades inmuebles a beneficiarios de programas federales de recuperación post-desastre. — Las ganancias netas de capital derivadas de la venta de propiedad inmueble a personas certificadas como beneficiarios de programas de recuperación post-desastre subsidiados con fondos federales, incluyendo el programa CDBG-DR, tributarán un dos (2) por ciento, siempre que:

(A) La propiedad esté ubicada en una zona declarada en estado de desastre por el Gobierno de Puerto Rico y/o el Presidente de EE.UU. dentro de los últimos diez (10) años;

- (B) El comprador sea certificado por el Departamento de la Vivienda como beneficiario de un programa federal de recuperación;
- (C) La propiedad se destine a rehabilitación, reconstrucción o uso comunitario en dicha zona, según certificado por el Departamento de la Vivienda;
- (D) Esta exención no aplicará a propiedades adquiridas con fines especulativos o por entidades dedicadas al desarrollo inmobiliario comercial;
- (E) El vendedor no haya utilizado esta exención en más de una transacción en los últimos cinco (5) años.”

Artículo 10.- Reglamentación

Los Secretarios del Departamento de la Vivienda y Departamento de Hacienda quedan expresamente autorizados y facultados para adoptar, promulgar, enmendar y derogar los reglamentos necesarios para implementar las disposiciones contenidas en esta Ley. Dichos reglamentos deberán ser adoptados conforme a las disposiciones de la Ley 38-2017, según enmendada, conocida como “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico”.

Asimismo, cualquier normativa aplicable que esté vigente al momento de la aprobación de esta Ley deberá ser modificada o enmendada, en la medida que sea necesario, para garantizar el cumplimiento con los propósitos y objetivos establecidos en esta Ley. Para lo cual, los Secretarios del Departamento de la Vivienda y Departamento de Hacienda tendrán un término máximo de ciento ochenta (180) días a partir de la aprobación de esta Ley para adoptar los reglamentos correspondientes.

Artículo 11.-Separabilidad.

Si cualquier cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra, letra, artículo, disposición, sección, subsección, título, capítulo, subcapítulo, acápite o parte de esta Ley fuera anulada o declarada inconstitucional, la resolución, dictamen o sentencia a tal efecto dictada no afectará, perjudicará, ni invalidará el remanente de esta Ley. El efecto de dicha sentencia quedará limitado a la cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra, letra, artículo, disposición, sección, subsección, título, capítulo, subcapítulo, acápite o parte de esta que así hubiere sido anulada o declarada inconstitucional. Si la aplicación a una persona o a una circunstancia de cualquier cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra, letra, artículo, disposición, sección, subsección, título, capítulo, subcapítulo, acápite o parte de esta Ley fuera invalidada o declarada inconstitucional, la resolución, dictamen o sentencia a tal efecto dictada no afectará ni invalidará la aplicación del remanente de esta Ley a aquellas personas o circunstancias en que se pueda aplicar válidamente.

Artículo 12.-Vigencia.

Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.