

ORIGINAL

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20^{ma.} Asamblea
Legislativa

1^{ra.} Sesión
Ordinaria

CÁMARA DE REPRESENTANTES

P. del S.26

INFORME POSITIVO

1 de ^{mayo} abril de 2025

A LA CÁMARA DE REPRESENTANTES DE PUERTO RICO:

La Comisión de Asuntos Municipales de la Cámara de Representantes, previo estudio y consideración del Proyecto del Senado 26, tiene el honor de recomendar a este Alto Cuerpo su aprobación, con las enmiendas que se incluyen en el entirillado electrónico que acompaña este Informe.

ALCANCE DE LA MEDIDA

El P. del S. 26, tiene el propósito de enmendar el inciso gg del Artículo 7.092 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como "Código Municipal de Puerto Rico" a los fines de suprimir la retroactividad de la exoneración del pago de contribuciones del CRIM a toda propiedad arrendada bajo la Sección 8 de la Ley Pública 93-383, conocida como "Ley Nacional de Hogares de 1974" (42 U.S.C. § 1437f) y para otros fines relacionados.

Según se desprende de la Exposición de Motivos de la medida, la Ley 37-2024 enmendó el Artículo 7.092 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el "Código Municipal de Puerto Rico", para, entre otros asuntos, restablecer la exoneración del pago de contribuciones sobre la propiedad inmueble para las propiedades de vivienda que operan bajo las disposiciones de la Sección 8 de la Ley Pública 93-383, conocida como la Ley Nacional de Hogares de 1974. El lenguaje incluido establece que, una vez solicitada la exoneración, esta será aplicable a los años contributivos 1992 y siguientes. Sin embargo, la concesión de la retroactividad de la exoneración podría afectar la capacidad de financiamiento de los municipios.



Es el interés de esta Asamblea Legislativa es seguir brindando apoyo a la población con necesidades económicas de manera ágil y eficiente, promoviendo el inventario de propiedades de vivienda asequible bajo el programa de Sección 8, sin comprometer la estabilidad financiera de los municipios. Por consiguiente, se enmienda dicha ley para establecer que la exoneración será concedida de manera prospectiva a aquellas propiedades que estén alquiladas al 1 de enero de cada año contributivo bajo el programa de Sección 8 de la Ley Pública 93-383, conocida como "Ley Nacional de Hogares de 1974" (42 U.S.C. § 1437f).

COMPARECENCIAS Y MEMORIALES

Durante la discusión y análisis legislativo de la presente medida, se utilizó la posición mediante memorial de las siguientes agencias:

- 9AD
- Asociación de Alcaldes
 - Asociación de Constructores de Puerto Rico
 - Departamento de la Vivienda

La *Asociación de Alcaldes de Puerto Rico* presentó su memorial explicativo sobre el proyecto de referencia con fecha del 22 de febrero de 2025, firmado por su directora ejecutiva, la Sra. Verónica Rodríguez Irizarry.

La *Asociación de Alcaldes de Puerto Rico* expresó su respaldo al Proyecto del Senado 26, cuyo objetivo es continuar apoyando a la población con necesidades económicas mediante un acceso ágil y eficiente a vivienda asequible, particularmente bajo el programa federal de Sección 8. La medida persigue lograr ese fin sin comprometer la estabilidad financiera de los municipios del país.

En términos concretos, el proyecto propone enmendar el Artículo 7.092 del Código Municipal de Puerto Rico, con el propósito de suprimir la retroactividad de la exoneración del pago de contribuciones del CRIM a propiedades arrendadas bajo la Sección 8 de la Ley Pública 93-383, conocida como la "Ley Nacional de Hogares de 1974" (42 U.S.C. § 1437f). Se establece que la exoneración contributiva será concedida de manera prospectiva, aplicable únicamente a aquellas propiedades alquiladas bajo dicho programa al 1 de enero de cada año contributivo.

Según destacó la Asociación, la Ley 37-2024 estableció esta exoneración con carácter retroactivo hasta el año contributivo 1992, lo que representa una carga fiscal significativa para los municipios, muchos de los cuales dependen en gran medida de los ingresos generados por el CRIM para financiar sus operaciones y servicios esenciales.

La eliminación de dicha retroactividad, según propone el Proyecto del Senado 26, constituye una acción necesaria para proteger la salud fiscal de los municipios, sin afectar



la continuidad ni la disponibilidad de viviendas asequibles en Puerto Rico. Desde una perspectiva legal y fiscal, esta enmienda representa una medida de justicia contributiva y administrativa.

Si bien la Asociación reconoce la importancia de fomentar el acceso a vivienda digna para personas de bajos ingresos, subraya que ello no debe hacerse a expensas de los gobiernos municipales, cuyos presupuestos ya enfrentan múltiples desafíos. Establecer que la exoneración sea prospectiva, en lugar de retroactiva, permite a los municipios planificar adecuadamente su financiamiento y evitar pérdidas económicas inesperadas.

En virtud de todo lo anterior, la Asociación de Alcaldes de Puerto Rico exhorta a la Asamblea Legislativa y al Gobernador de Puerto Rico a aprobar el Proyecto del Senado 26, al entender que la medida representa un balance adecuado entre el desarrollo de vivienda asequible y la estabilidad fiscal municipal.

La *Asociación de Constructores de Puerto Rico* presentó su memorial explicativo sobre el proyecto de referencia con fecha del 18 de febrero de 2025, firmado por su presidente, el Sr. Agustín Rojo.

En su memorial, la Asociación expresó preocupación por las repercusiones que tendría la aprobación de esta medida sobre el desarrollo de vivienda asequible y la estabilidad jurídica de los proyectos acogidos al programa federal de Sección 8.

Aunque reconocen la importancia de adoptar medidas que garanticen la estabilidad fiscal de los gobiernos municipales, advierten que es igualmente necesario procurar soluciones balanceadas que no afecten adversamente sectores esenciales como el de la vivienda para personas de bajos ingresos. En ese sentido, solicitaron la celebración de un diálogo entre el sector privado, el CRIM y los legisladores, para evaluar con mayor profundidad los efectos de esta legislación.

La Asociación señaló que existe una escasez crítica de unidades de vivienda adecuadas en Puerto Rico, incluyendo aquellas disponibles bajo el Programa de Vales de Sección 8. Citan expresiones recientes de la secretaria de la Vivienda, quien manifestó públicamente la dificultad que enfrentan las familias para conseguir propiedades disponibles bajo dicho programa. En consecuencia, subrayaron que cualquier medida legislativa que afecte la viabilidad financiera de estos proyectos debe ser evaluada cuidadosamente.

Particularmente, la Asociación enfatizó que el tratamiento contributivo otorgado a propiedades arrendadas bajo el Programa Sección 8 ha sido reconocido en la legislación desde la década de 1990, especialmente mediante la Ley Núm. 83 de 1991. A su juicio, el Código Municipal de 2020 introdujo una incertidumbre significativa sobre la continuidad de esa exoneración contributiva, afectando negativamente proyectos existentes y desincentivando nuevas inversiones.



Asimismo, destacaron que el Programa de Créditos Contributivos para Personas de Bajos Ingresos (LIHTC), uno de los principales instrumentos para combatir la escasez de vivienda asequible en Puerto Rico, depende en gran medida de la estabilidad fiscal y legal que ofrecen las exenciones contributivas vigentes. La eliminación retroactiva de dichas exenciones —alegan— representa un menoscabo a compromisos previamente establecidos entre desarrolladores e inversionistas, muchos de los cuales provienen de los Estados Unidos y condicionan su financiamiento a reglas claras y predecibles.

La Asociación también aclaró que la retroactividad cuestionada por el proyecto ya había sido reconocida en la Ley Núm. 83, al establecer que la exoneración aplicaría a toda adquisición de proyectos de vivienda a bajo costo a partir del año fiscal 1992-93. Desde esa perspectiva, sostienen que el periodo que debe evaluarse es el comprendido entre el 14 de agosto de 2020 (fecha de aprobación del Código Municipal) y el 18 de enero de 2024 (fecha de aprobación de la Ley 37-2024, que restablece la exención), ya que antes de 2020 la exención ya estaba en vigor.

Como alternativa, proponen que se examine la posibilidad de establecer la retroactividad de la exención hasta el 14 de agosto de 2020, de forma tal que se garantice continuidad legal para todos los periodos afectados sin generar un impacto fiscal retroactivo injustificado a los municipios.

En virtud de lo anterior, la Asociación de Constructores expresó que **no puede endosar** el Proyecto del Senado 26 en su forma actual y exhortó a abrir un espacio formal de diálogo con el sector afectado y el CRIM, con el fin de atender de manera justa y responsable las disposiciones contenidas en la medida.

El *Departamento de la Vivienda* presentó su memorial explicativo sobre el proyecto de referencia, con fecha del 7 de marzo del 2025, y firmado por su secretaria la Sra. Ciary Pérez Peña.

En atención a la solicitud de comentarios sobre el Proyecto del Senado 26, la **Administración de Vivienda Pública (AVP)**, adscrita al Departamento de la Vivienda y creada por virtud de la **Ley Núm. 66 del 17 de agosto de 1989**, según enmendada, expresó su posición mediante comunicación escrita. En su escrito, la AVP expone que su función principal es la administración de los programas de Vivienda Pública y Vales para la Libre Selección de Vivienda (conocido como *Sección 8*), con el fin de proveer opciones de vivienda asequible a familias de bajos ingresos en Puerto Rico.

La AVP opera con fondos federales provenientes del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés), conforme a la legislación federal aplicable y el contrato anual de contribuciones suscrito entre HUD y la AVP. Uno de los pilares fundamentales de sus funciones operacionales es precisamente el **Programa de Sección 8**, a través del cual se proporciona subsidios de alquiler para que



las familias puedan acceder a viviendas decentes, seguras e higiénicas en los 78 municipios de Puerto Rico. Actualmente, la AVP administra **12,875 vales de alquiler**, incluyendo vales asignados a proyectos específicos (*Project-Based Vouchers*), vales para veteranos (*VASH*) y otros vales especiales.

En su análisis, la AVP explica que la **Ley 37-2024** enmendó el **Artículo 7.092 del Código Municipal de Puerto Rico (Ley 107-2020)** para restablecer la exoneración contributiva sobre propiedades arrendadas bajo el programa Sección 8, aplicándola retroactivamente desde el año contributivo 1992. Esta acción subsanó la derogación del **Artículo 2.03 de la antigua Ley Núm. 83-1991**, mediante la cual se otorgaba una exoneración contributiva a dichas propiedades, y cuya eliminación afectó negativamente los incentivos para fomentar la disponibilidad de vivienda asequible en la Isla.

Sin embargo, el P. del S. 26 propone eliminar dicha retroactividad, disponiendo que la exoneración aplicará únicamente de forma prospectiva a propiedades arrendadas al 1 de enero de cada año contributivo. La AVP advierte que esta modificación **podría eliminar uno de los pocos incentivos disponibles para que propietarios privados participen en el programa**, lo cual repercutiría directamente sobre una población altamente vulnerable con acceso cada vez más limitado a unidades de vivienda bajo el Programa Sección 8.

Si bien reconocen que los municipios enfrentan retos económicos y limitaciones en sus ingresos operacionales, la AVP considera que la medida legislativa propuesta **no es cónsona con su política pública institucional** de promover opciones de vivienda asequible para familias de bajos ingresos. En ese sentido, **la AVP no endosa el Proyecto del Senado 26**, al entender que su aprobación podría menoscabar los esfuerzos dirigidos a ampliar la oferta de vivienda bajo Sección 8, especialmente en un contexto de creciente necesidad habitacional.

ENMIENDAS RECOMENDADAS

Como parte del análisis integral del Proyecto del Senado 26, esta Comisión de Asuntos Municipales consideró legislación análoga previamente evaluada y aprobada por este Honorable Cuerpo Legislativo. En particular, se examinó el Proyecto de la Cámara 219, aprobado el pasado 25 de febrero de 2025, con un total de 49 votos a favor y 4 votos ausentes, lo cual refleja un amplio consenso legislativo en torno a su contenido y objetivos.

El P. de la C. 219, en su versión aprobada y remitida al Senado de Puerto Rico, lleva por título:

Para enmendar el inciso (gg) del Artículo 7.092 de la Ley 107-2020, según enmendada conocida como "Código Municipal de Puerto Rico"; a los fines de establecer enmiendas técnicas esenciales para garantizar un balance entre los principios de sana administración pública,



la promoción de vivienda asequible y la armonización con disposiciones legales vigentes, tanto a nivel estatal como federal; y para otros fines relacionados.

La medida fue objeto de profundo análisis durante su trámite legislativo en la Cámara de Representantes, y su redacción final respondió a la necesidad de atender adecuadamente los reclamos del sector municipal, sin menoscabar los esfuerzos del sector público y privado dirigidos a aumentar la disponibilidad de vivienda asequible mediante programas como Sección 8 y el Programa de Créditos Contributivos para Vivienda de Bajos Ingresos (LIHTC).

390 En ese contexto, la Comisión determinó que el lenguaje contenido en el P. de la C. 219 — ya aprobado por esta Cámara— ofrece un marco normativo prudente, balanceado y armonizado con el ordenamiento jurídico vigente. Por ello, entendemos meritorio adoptar dicho lenguaje en el texto sustitutivo del Proyecto del Senado 26, de forma que se promueva uniformidad legislativa, se evite la proliferación de disposiciones divergentes sobre un mismo tema, y se facilite una eventual reconciliación legislativa entre ambas cámaras.

ANÁLISIS LEGAL

Esta medida responde a preocupaciones sobre la aplicación retroactiva en la vigencia de sobre disposiciones del Código Municipal, relacionadas a la exoneración del pago de contribuciones y su posible impacto en las operaciones municipales, a nivel administrativo y fiscal. En el ordenamiento jurídico puertorriqueño, la retroactividad de las leyes es un principio sujeto a regulación específica, con disposiciones que establecen sus límites y excepciones.

El marco legal aplicable a la retroactividad de las leyes en Puerto Rico se encuentra en el Artículo 9 del Código Civil de Puerto Rico (31 LPRA sec. 9), que dispone:

“La ley no tiene efecto retroactivo, excepto cuanto se dispone expresamente lo contrario. El efecto retroactivo de una ley no puede perjudicar los derechos adquiridos al amparo de una Ley anterior.”

Si bien esta norma establece como regla general que las leyes no deben aplicarse retroactivamente, también reconoce una excepción cuando la propia legislación lo dispone de manera expresa. Esta disposición no debe interpretarse de forma estricta e inflexible, sino que debe analizarse en armonía con la intención legislativa y los principios de justicia en cada caso particular.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha validado esta interpretación flexible en casos como *Vélez v. Secretario de Justicia*, 115 DPR 533, 542 (1984), donde se estableció que la prohibición de la retroactividad no es absoluta, sino que puede ser excepcionada cuando



una norma persigue fines sustantivos que busquen corregir inequidades, injusticias o vacíos en la legislación previa. Asimismo, en *Torres Rodríguez v. Carrasquillo Nieves*, 177 DPR 728, 757 (2009), se reafirmó que la aplicación retroactiva puede extenderse a disposiciones reglamentarias cuando así lo justifique la equidad y el interés público.

IMPACTO FISCAL MUNICIPAL

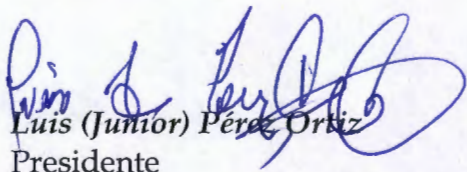
En cumplimiento con lo dispuesto en el Artículo 1.007 de la Ley 107-2020, (21 L.P.R.A. § 7012) supra, conocida como "Código Municipal de Puerto Rico, la Comisión de Asuntos Municipales certifica que la pieza legislativa bajo análisis no impone una carga económica negativa en el presupuesto de los gobiernos municipales.

CONCLUSIÓN

La medida ante nuestra consideración tiene como objetivo corregir los efectos de la retroactividad incorporada en las disposiciones del Código Municipal relacionadas con la exoneración del pago de contribuciones sobre la propiedad inmueble. Con su aprobación, se asegura que el marco normativo aplicable sea implementado de manera justa, prospectiva y previsible. Esta corrección resulta esencial para evitar conflictos legales, promover la certeza jurídica y salvaguardar la estabilidad operativa de los municipios. De esta forma, se garantiza que los beneficios de la exoneración contributiva se apliquen de forma efectiva, sin crear incertidumbre ni afectar adversamente la planificación y ejecución de los servicios esenciales a nivel municipal.

Por todos los fundamentos anteriormente expuestos, la Comisión de Asuntos Municipales de la Cámara de Representantes, recomienda a este Alto Cuerpo la aprobación del Proyecto del Senado 26, con las enmiendas que se incluyen en el entirillado electrónico que acompaña este Informe.

Respetuosamente sometido,


Luis (Junior) Pérez Ortiz
Presidente

Comisión de Asuntos Municipales

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20^{ma}. Asamblea
Legislativa

1^{ra}. Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 26

2 de enero de 2025

Presentado por el señor *Rivera Schatz*

Referido a las Comisiones de Vivienda y Bienestar Social; y de Asuntos Municipales

LEY

Para enmendar el inciso gg del Artículo 7.092 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como "Código Municipal de Puerto Rico" a los fines de suprimir la retroactividad de la exoneración del pago de contribuciones del CRIM a toda propiedad arrendada bajo la Sección 8 de la Ley Pública 93-383, conocida como "Ley Nacional de Hogares de 1974" (42 U.S.C. § 1437f) y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley 37-2024 enmendó el Artículo 7.092 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el "Código Municipal de Puerto Rico", para, entre otros asuntos, restablecer la exoneración del pago de contribuciones sobre la propiedad inmueble para las propiedades de vivienda que operan bajo las disposiciones de la Sección 8 de la Ley Pública 93-383, conocida como la Ley Nacional de Hogares de 1974. El lenguaje incluido establece que, una vez solicitada la exoneración, esta será aplicable a los años contributivos 1992 y siguientes. Sin embargo, la concesión de la retroactividad de la exoneración podría afectar la capacidad de financiamiento de los municipios.

Es el interés de esta Asamblea Legislativa seguir brindando apoyo a la población con necesidades económicas de manera ágil y eficiente, promoviendo el inventario de propiedades de vivienda asequible bajo el programa de Sección 8, sin comprometer la

estabilidad financiera de los municipios. Por consiguiente, se enmienda dicha ley para establecer que la exoneración será concedida de manera prospectiva a aquellas propiedades que estén alquiladas al 1 de enero de cada año contributivo bajo el programa de Sección 8 de la Ley Pública 93-383, conocida como "Ley Nacional de Hogares de 1974" (42 U.S.C. § 1437f).

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

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

4 "Artículo 7.092 — Propiedad Exenta de la Imposición de Contribuciones.

5 Estarán exentos de tributación para la imposición de toda contribución sobre la
6 propiedad mueble e inmueble los siguientes bienes:

7 (a) ...

8 ...

9 (gg) ~~Por la presente quedan exonerados del pago de la contribución impuesta por~~

10 ~~los Artículos 7.025 y 7.026 de este Código o las disposiciones sucesoras, toda~~

11 ~~propiedad inmueble existente o de nueva construcción, así como propiedades~~

12 ~~que sean objeto de rehabilitación substancial o que se conviertan en proyectos de~~

13 ~~vivienda que operen las mismas, bajo las disposiciones de la Sección 8 de la Ley~~

14 ~~Pública 93-383, conocida como "Ley Nacional de Hogares de 1974" (42 U.S.C. §~~

15 ~~1437f), mientras se mantengan operando, bajo las referidas disposiciones, con el~~

16 ~~propósito de proveer viviendas de alquiler con subsidio a la renta a las familias~~

17 ~~de ingresos bajos o moderados. Dicha exención se concederá bajo los parámetros~~

1 ~~y requisitos dispuestos en esta ley.~~ Están exentas del pago de la contribución
2 impuesta por los Artículos 7.025 y 7.026 de este Código o las disposiciones sucesoras,
3 toda propiedad inmueble existente o de nueva construcción, así como propiedades que
4 sean objeto de rehabilitación substancial o que se conviertan en proyectos de vivienda que
5 operen las mismas, bajo las disposiciones de la Sección 8 de la Ley Pública 93-383,
6 conocida como "Ley Nacional de Hogares de 1974" (42 U.S.C. § 1437f), extendiéndose
7 dicha exoneración a los años contributivos 2024-2025, y subsiguientes incluyendo toda
8 adquisición de proyectos de vivienda a bajo costo hecha a partir de dicho año, y
9 sucesivamente; desde el comienzo de sus operaciones y mientras se mantengan operando,
10 bajo las referidas disposiciones, con el propósito de proveer viviendas de alquiler con
11 subsidio a la renta a las familias de ingresos bajos o moderados. Dicha exención se
12 concederá bajo los parámetros y requisitos dispuestos en esta Ley.

13 (hh) ..."

14 Sección 2.-Se ordena Director Ejecutivo del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales,
15 a las Agencias, Departamentos o instrumentalidades del Gobierno de Puerto Rico, pertinentes, a
16 tomar todas las medidas necesarias para implementar esta Ley, incluyendo, pero sin limitarse
17 adoptar la reglamentación pertinente.

18 Sección 3.- Vigencia.

19 Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.