

ORIGINAL

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

19^{va} Asamblea
Legislativa

4^{ta} Sesión

2022 Ordinaria

CÁMARA DE REPRESENTANTES

INFORME POSITIVO

Proyecto de la Cámara 1331

10 DE NOVIEMBRE 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, tiene a bien someter el **informe positivo** del **Proyecto de la Cámara 1331, con las enmiendas** contenidas en el entrillado que se acompaña.

ALCANCE DE LA MEDIDA

El **Proyecto de la Cámara 1331** pretende enmendar el Artículo 4 de la Ley Núm. 97 de 10 de junio de 1972, según enmendada, conocida como "Ley Orgánica del Departamento de la Vivienda" a los fines de establecer un registro digital de arrendamiento privado; levantar un perfil sobre las personas que alquilan; disponer para la publicación de los beneficios de los arrendadores y arrendatarios; establecer la reglamentación correspondiente; y para otros fines relacionados.

Según la exposición de motivos, un tercio de las viviendas disponibles en Puerto Rico son a base de alquiler. Sin embargo, a pesar de que comprende una parte significativa del inventario de viviendas disponibles en Puerto Rico, no existe un registro que contenga un perfil detallado de propietarios o inquilinos. Con la ausencia de un registro de viviendas de alquiler, es difícil identificar personas elegibles para ofrecer beneficios y ayuda de recuperación ante desastres, asistencia en el pago de renta y utilidades, e incentivos al arrendador. Esto también dificulta la capacidad del gobierno para acceder a información adecuada para la planificación de proyectos y desarrollo de zonas. Más aún, la falta de un registro de viviendas de alquiler impide que el Gobierno identifique a inquilinos vulnerables a desahucios, lo que tiene un profundo impacto en la sociedad puertorriqueña. Por lo tanto, se entiende pertinente delegar al Departamento de la Vivienda la creación de un registro de viviendas de alquiler que contenga los perfiles de propietarios e inquilinos.

Con el fin de cumplir con el propósito expresado en la exposición de motivos, se enmienda el Artículo 4 de la Ley Núm. 97 de 10 de junio de 1972, según enmendada para otorgarle el poder y responsabilidad de establecer un registro digital de alquiler privado en Puerto Rico. El mismo debe contener, como mínimo, los datos de perfil de los arrendadores y arrendatarios de la propiedad. Esto, para difundir los programas e incentivos que el Departamento ofrece a todo aquel elegible.

Se le otorga al Departamento de la Vivienda un plazo de noventa (90) días a partir de la aprobación de la medida para establecer la reglamentación necesaria para establecer el registro digital de alquiler privado en Puerto Rico.

ANÁLISIS DE LA MEDIDA

Luego de recibir el Proyecto de la Cámara 1331, la **Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano de la Cámara de Representantes** solicitó comentarios escritos a entidades con pericia sobre el asunto. A continuación, se destacan los comentarios más relevantes.

1. *Departamento de Asuntos del Consumidor*

En un breve memorando escrito, el Departamento de Asuntos del Consumidor declaró que no tiene competencias para regular las funciones y responsabilidades de otros organismos, incluido el Departamento de Vivienda. Por lo tanto, la agencia recomendó que el asunto se consultara con el Departamento de Vivienda y la Oficina del Procurador del Ciudadano.

2. *Departamento de la Vivienda*

El Departamento de la Vivienda entiende que el proyecto de ley debe contener criterios y objetivos más claros sobre el registro. Además, el proyecto de ley debe especificar los detalles puntuales que debe contener el registro, como por ejemplo, si las propiedades están ubicadas en una zona rural o urbana, si son de carácter residencial, vacacional o subalquiler entre otros aspectos.

Por otro lado, el Departamento de la Vivienda señala que las obligaciones impuestas por la Ley 26-2017, conocida como la "Ley de Cumplimiento con el Plan Fiscal" requiere que cualquier nueva responsabilidad otorgada a los departamentos debe ir acompañada de una asignación adicional de fondos. Dado que este proyecto de ley otorgaría al Departamento de Vivienda la responsabilidad de establecer un registro de viviendas en alquiler, requeriría la asignación de fondos, que no son otorgados en la medida.

Por lo antes mencionado, el Departamento de la Vivienda entiende que **no puede emitir una opinión sobre la medida.**

3. *Ayuda Legal Puerto Rico*

La organización sin fines de lucro Ayuda Legal Puerto Rico **respalda la medida, con enmiendas**. En primer lugar, la creación de un registro de propiedades privadas de alquiler aportaría un mecanismo transparente para que las familias necesitadas encuentren viviendas de alquiler disponibles.

No obstante, el proyecto de ley debería especificar la información que debe contener el registro. Idealmente, el mismo también debería estar vinculado a la base de datos del Departamento de Hacienda y del Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM), como una forma de velar por el pago de impuestos de quienes se dedican al mercado de alquiler.

Las organizaciones citadas hasta ahora fueron aquellas que cumplieron con el requerimiento de información de la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano sobre la presente medida. El Departamento de Justicia no respondió al requerimiento de información, **a pesar de reiteradas solicitudes para hacerlo**.

SESIÓN PÚBLICA DE CONSIDERACIÓN FINAL

Para la aprobación del Proyecto de la Cámara 1331, con enmiendas, se celebró una Sesión Pública de Consideración Final el día 9 de noviembre de 2022 a las 12:00 PM en el Salón de Audiencias 2. Debido a que no se hubo quorum, se determinó tomar la votación a través de referéndum. La medida obtuvo la siguiente votación: nueve votos a favor, ningún voto en contra y ningún voto abstenido. Por tanto, 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.

CONCLUSIÓN

La Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano de la Cámara de Representantes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, previo estudio y consideración del **Proyecto de la Cámara 1331**, tiene el honor de recomendar a este Honorable Cuerpo Legislativo su aprobación, **con enmiendas**.

Respetuosamente sometido,



Hon. Ángel Fourquet Cordero
Presidente
Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano

(ENTIRILLADO ELECTRÓNICO)
ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

19^{na.} Asamblea
Legislativa

3^{ra.} Sesión
Ordinaria

CÁMARA DE REPRESENTANTES

P. de la C. 1331

26 DE ABRIL DE 2022

Presentado por el representante *Rivera Madera*

Referido a la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano

LEY

AFE
Para enmendar el Artículo 4 de la Ley Núm. 97 de 10 de junio de 1972, según enmendada, conocida como "Ley Orgánica del Departamento de la Vivienda" a los fines de establecer un registro digital de arrendamiento privado; levantar un perfil sobre las personas que alquilan; disponer para la publicación de los beneficios de los arrendadores y arrendatarios; establecer la reglamentación correspondiente; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Una tercera parte de las viviendas disponibles en Puerto Rico son a base de alquiler. Este treinta y uno por ciento (31%) aproximado de propiedades carecen de datos concretos de perfil, pues no existe un registro de las personas que alquilan las viviendas. Esto, dificulta grandemente al Gobierno de Puerto Rico a poder realizar campañas para ayudar a los arrendadores y arrendatarios en todo tipo de oportunidades y beneficios para este sector.

Al no tener un registro de viviendas privadas disponibles para alquiler, se torna difícil poder determinar si Puerto Rico cuenta con una crisis de alquiler. Asimismo, dificulta la planificación de proyectos y desarrollo de zonas. También, en alguna emergencia, aparta a estos individuos de ayudas sobre desahucios o beneficios por desastres.

En Puerto Rico existen una gran cantidad de personas desahuciadas por incapacidad económica de pagar las rentas. Durante el 2021, se presentaron más de 700 desahucios, y al no conocer los perfiles de los demandados, se minimizan el ofrecimiento de ayudas y programas gubernamentales disponibles para estas personas. El desahucio,

particularmente, tiene un efecto dominó en las vidas de los puertorriqueños, por lo que inhibe el desarrollo óptimo y el progreso en otras áreas de sus vidas.

Lamentablemente, las personas que no pueden tener derecho a un techo digno se limitan a ejercer sus derechos a la educación, al trabajo y al deseo de desarrollarse. Las familias en desahucio deber recibir toda la ayuda por parte del gobierno, por lo cual se hace indispensable la creación del registro de alquiler privado.

El Departamento de la Vivienda, es la agencia gubernamental encargada de las propiedades en Puerto Rico. Aunque principalmente enfocan su estrategia en la vivienda pública y el desarrollo de comunidades especiales, es importante que se inserten en el alquiler de propiedades privadas como parte esencial de la oferta de vivienda disponible.

Por tanto, corresponde a este departamento contar con datos específicos y los perfiles de las personas que están en el mercado de arrendamiento a nivel privado. De esta forma, se facilita la promoción de una serie de iniciativas dirigidas a este mercado, como el programa de incentivos al arrendador, en el cual se le brinda un incentivo adicional al pago de la renta. También, durante la pandemia se asistió el pago de utilidades, y al no contar con registro y desconocer estas personas, apenas se había utilizado un treinta por ciento (30%) del dinero disponible.

Por todo lo cual, esta Asamblea Legislativa del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, mediante este proyecto de ley, asegura que el Departamento de la Vivienda de Puerto Rico, procure la creación de un registro de viviendas de alquiler privado con los datos y perfiles de arrendadores y arrendatarios para la consecución de incentivos y el beneficio de estos.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Sección 1.- Se enmienda el Artículo 4 de la Ley Núm. 97 de 10 de junio de 1972, según
2 enmendada, para que lea como sigue:

3 "Artículo 4.- Poderes y facultades del Secretario.

4 En adición a los poderes y facultades conferidas al Secretario por esta [ley] Ley y de
5 los que se le confieren por otras leyes, tendrá todos los poderes, facultades, atribuciones
6 y prerrogativas inherentes al cargo, entre los cuales se enumera, sin que ello constituya
7 una limitación, los siguientes:

8 (a) ...

9 ...

1 (k) ...

2 (l) *Establecer un registro digital de viviendas de alquiler privado en Puerto Rico que contenga*
3 *al menos los datos de perfil de los arrendadores y arrendatarios de la propiedad.*

4 (m) *Promocionar y dar a conocer los programas e incentivos que provee el Departamento a los*
5 *sectores específicos que pueden beneficiarse."*

6 Sección 2.- El registro digital de viviendas de alquiler privado en Puerto Rico deberá contener,
7 como mínimo, el número de catastro de la propiedad, los datos demográficos de los arrendadores y
8 arrendatarios, las fuentes de ingresos aceptadas en la propiedad, estado de cumplimiento con las
9 normas federales de Housing Quality Standard, ubicación de la propiedad, descripción de la
10 propiedad, tipo de arrendamiento, así como cualquier otra información o criterio que el Secretario
11 del Departamento de la Vivienda considere pertinente.

12 Sección 2.-3.- El Departamento de la Vivienda de Puerto Rico tendrá un término de
13 noventa (90) días a partir de la aprobación de esta Ley para adoptar la reglamentación
14 necesaria que promulgue el establecimiento del registro digital de viviendas de alquiler
15 privado en Puerto Rico.

16 Sección 3.4.- Esta Ley entrará en vigor ~~inmediatamente después~~ durante el siguiente año
17 fiscal a partir de su aprobación.

AKC