

ORIGINAL

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20<sup>ma.</sup> Asamblea  
Legislativa

3<sup>ra.</sup> Sesión  
Ordinaria

CÁMARA DE REPRESENTANTES

**P. del S. 679**  
**INFORME POSITIVO**

22 de junio de 2026

*A LA CÁMARA DE REPRESENTANTES DE PUERTO RICO:*

La Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano de la Cámara de Representantes, previo estudio y consideración, tiene el honor de **recomendar** a este Alto Cuerpo **la aprobación del Proyecto del Senado 679, sin enmiendas.**

*ALCANCE DE LA MEDIDA*

El Proyecto del Senado 679 propone crear la "Ley para la Gestión de Fondos de Recuperación Destinados a la Compra de Viviendas y la Repoblación de Municipios", con el propósito de garantizar la adquisición de vivienda libre de discrimen para personas participantes de programas de recuperación tras desastres subsidiados con fondos federales, incluyendo los programas financiados mediante la Subvención en Bloque para Desarrollo Comunitario por Desastre, conocida como CDBG-DR.

La medida persigue atender una barrera concreta dentro del mercado de vivienda: el rechazo o trato desigual hacia compradores que utilizan vales, aportaciones o beneficios provenientes de programas federales de recuperación o mitigación post-desastre para adquirir, reparar o reconstruir su vivienda principal. A esos fines, el proyecto establece definiciones operacionales, identifica actividades prohibidas, dispone excepciones razonables, crea un trámite de querellas y sanciones administrativas, y autoriza la reglamentación necesaria por parte del Departamento de la Vivienda y el Departamento de Hacienda.

Además, el proyecto enmienda la Sección 1022.04 de la Ley 1-2011, según enmendada, conocida como "Código de Rentas Internas para un Nuevo Puerto Rico", para establecer una tasa contributiva preferencial de dos por ciento (2%) sobre las ganancias netas de

capital derivadas de la venta de propiedad inmueble a personas certificadas como beneficiarias de programas federales de recuperación post-desastre, sujeto a los requisitos y limitaciones contenidos en la propia medida.

#### *TRÁMITE LEGISLATIVO*

El Proyecto del Senado 679 fue presentado el 30 de junio de 2025 por el senador Ríos Santiago y referido a las Comisiones de Relaciones Federales y Viabilización del Mandato del Pueblo para la Solución del Estatus; y de Vivienda y Bienestar Social. Dichas Comisiones celebraron vista pública el 11 de agosto de 2025 y recibieron memoriales explicativos de diversas entidades gubernamentales y del sector privado. Posteriormente, el 26 de septiembre de 2025, las Comisiones senatoriales rindieron un Informe Positivo Conjunto recomendando la aprobación de la medida con las enmiendas contenidas en el entirillado electrónico que acompañó dicho informe.

El Senado de Puerto Rico aprobó la medida en votación final el 23 de octubre de 2025. El texto aprobado es el que se encuentra ante la consideración de esta Comisión, por lo que el presente informe recomienda su aprobación sin enmiendas adicionales.

#### *ANÁLISIS DE LA MEDIDA*

El proyecto establece un marco legal especial para proteger a compradores participantes de programas federales de recuperación o mitigación post-desastre. La definición de “comprador participante” incluye a cualquier persona o personas elegibles para participar de dichos programas y que utilicen sus beneficios, en todo o en parte, para adquirir, reparar o reconstruir su vivienda principal. A su vez, el concepto de “fondos de recuperación” cubre programas como R3, SFM, ReSURge y cualquier otro programa federal similar que se establezca en el futuro para la recuperación y reubicación de familias afectadas por desastres naturales.


La medida tipifica como práctica discriminatoria el rechazo, restricción, alteración de términos, negativa a negociar, información falsa sobre disponibilidad o cualquier actuación que afecte adversamente una transacción de vivienda por razón de que el comprador participa de programas federales de recuperación o mitigación post-desastre. Esta prohibición alcanza a dueños, agentes, administradores, corredores, vendedores, tasadores y otras personas que intervengan en el mercado inmobiliario, según las circunstancias descritas en el proyecto.

El proyecto, sin embargo, no impone una obligación absoluta de vender ni desconoce el derecho de propiedad privada. Por el contrario, reconoce excepciones y limitaciones razonables, tales como demoras administrativas no atribuibles a actos discriminatorios, litigios o gravámenes pendientes, diferencias legítimas de valoración, dificultades de financiamiento no relacionadas con la condición del comprador participante,

circunstancias apremiantes del propietario y ofertas más favorables de compradores no participantes. Esta estructura evita que la ley penalice situaciones comerciales legítimas mientras atiende de forma específica los actos de discrimen por origen de fondos.

El Artículo 6 impone al Departamento de la Vivienda la obligación de atender con premura y diligencia los procedimientos de compraventa de propiedades inmuebles en las que estén involucrados fondos de recuperación, siempre en estricto cumplimiento con las normas y guías federales aplicables. A su vez, el Artículo 7 establece un mecanismo de querellas bajo la Política de Equidad de Vivienda e Igualdad de Oportunidades, disponiendo que el Departamento referirá las querellas a HUD FHEO dentro de dos (2) días laborables y que, si HUD FHEO no atiende la querella dentro de noventa (90) días o decide no intervenir, el Departamento podrá retomar jurisdicción y adjudicar conforme a su reglamento de procedimientos adjudicativos formales.

La medida también dispone multas administrativas entre mil dólares (\$1,000.00) y cinco mil dólares (\$5,000.00) por cada violación, según la gravedad del incumplimiento, permitiendo reducciones por circunstancias atenuantes cuando se tomen medidas para mitigar los efectos de la infracción. Dicho esquema sancionador resulta proporcional y ofrece un mecanismo disuasivo razonable sin convertir la medida en una carga punitiva excesiva.



Finalmente, el componente contributivo propuesto en el Artículo 9 establece una tasa preferencial de dos por ciento (2%) sobre ganancias netas de capital en ventas de propiedad inmueble a beneficiarios de programas federales de recuperación post-desastre, sujeto a condiciones específicas: que la propiedad esté ubicada en una zona declarada en estado de desastre dentro de los últimos diez (10) años; que el comprador sea certificado por el Departamento de la Vivienda como beneficiario de un programa federal de recuperación; que la propiedad se destine a rehabilitación, reconstrucción o uso comunitario; que no se trate de transacciones especulativas; y que el vendedor no haya utilizado la exención en más de una transacción durante los últimos cinco (5) años. Este incentivo busca ampliar el inventario disponible para familias beneficiarias y reducir la resistencia del mercado a transacciones financiadas con fondos federales.

#### *Comparecencia y posición de la Departamento de la Vivienda*


El Departamento de la Vivienda respaldó el propósito de la medida al reconocer que esta procura garantizar acceso equitativo y libre de discriminación a viviendas para participantes de programas de recuperación tras desastres financiados con fondos federales, incluyendo CDBG-DR y CDBG-MIT. El Departamento describió el funcionamiento de programas como R3, SFM y ReSURge, así como las alternativas de reubicación disponibles para familias afectadas por huracanes y terremotos.

Según surge del informe senatorial, el Departamento explicó que sus programas de relocalización pueden proveer asistencia de hasta \$200,000 para adquisición de vivienda de reemplazo, sin limitar el precio total de compra, permitiendo a los beneficiarios combinar otras fuentes de financiamiento. Además, se proveen servicios de asesoría inmobiliaria y asistencia por medio de agentes autorizados, así como evaluaciones técnicas, legales y ambientales de las propiedades seleccionadas. La agencia informó que 1,752 de 4,346 familias habían culminado exitosamente el proceso de adquisición de vivienda bajo estos programas.

El Departamento también destacó su política de no discriminación y explicó que las querrelas de discrimen deben canalizarse inicialmente ante HUD FHEO, conforme al marco federal aplicable.

*Comparecencia y posición de la Asociación de Alcaldes de Puerto Rico*

La Asociación de Alcaldes de Puerto Rico expresó que la medida resulta importante para garantizar la adquisición de viviendas libre de discriminación a personas beneficiarias de programas de recuperación tras desastres financiados por fondos federales. La Asociación reconoció que, aunque se han asignado cuantiosos recursos para atender necesidades de vivienda, muchos beneficiarios enfrentan obstáculos en la búsqueda de una propiedad por el rechazo de vendedores a aceptar vales federales.



La Asociación apoyó el enfoque de combinar incentivos contributivos y regulaciones anti-discriminatorias, por entender que ello puede fortalecer la recuperación, promover resiliencia comunitaria y mitigar el éxodo poblacional en municipios afectados por desastres.

*Comparecencia y posición de la Puerto Rico Association of Realtors*

La Puerto Rico Association of Realtors (PRAR) apoyó los principios generales de la medida y reiteró su rechazo a toda forma de discriminación en el acceso a la vivienda. No obstante, señaló que no todas las dificultades en una transacción de compraventa deben considerarse discriminación, pues pueden existir demoras administrativas, problemas judiciales, discrepancias en tasaciones o situaciones fuera del control del corredor o del comprador.

*Comparecencia y posición de AAFAF, Departamento de Hacienda y OGP*

La Autoridad de Asesoría Financiera y Agencia Fiscal de Puerto Rico (AAFAF), el Departamento de Hacienda y la Oficina de Gerencia y Presupuesto (OGP) enfatizaron la necesidad de evaluar la medida a la luz del Plan Fiscal certificado, el principio de neutralidad fiscal y el impacto potencial de la tasa contributiva preferencial propuesta. Estas entidades identificaron que la medida no crea un gasto directo del Fondo General

ni nuevos puestos financiados con recursos estatales, pero advirtieron que la tasa preferencial podría representar una reducción indirecta en recaudos contributivos y nuevas responsabilidades administrativas para el Departamento de la Vivienda y el Departamento de Hacienda.

#### ANÁLISIS FISCAL DE LA OFICINA DE PRESUPUESTO DE LA ASAMBLEA LEGISLATIVA

La OPAL emitió el Informe 2026-187, en el cual estimó el efecto fiscal del P. del S. 679. Conforme a dicho informe, la medida propone conceder una tasa preferencial sobre ganancias de capital producto de la venta de una propiedad a un beneficiario de programas federales de recuperación tras desastres. OPAL estimó el efecto fiscal de la legislación propuesta en aproximadamente ocho millones de dólares (\$8,000,000) anuales, sujeto a un alto grado de incertidumbre por la falta de información disponible con el nivel de especificidad necesario.

OPAL indicó que, al 2 de febrero de 2025, se habían desembolsado aproximadamente \$3,864,061,449 en fondos CDBG-DR en Puerto Rico y que \$608,405,207 correspondían al programa de asistencia directa al comprador desde julio de 2020, beneficiando a unas 15,004 familias. Ese dato sugiere un desembolso promedio por familia de \$40,550, aunque OPAL aclara que dichos fondos se otorgan para financiar gastos de cierre y pago inicial de la propiedad a adquirir.

Además, OPAL utilizó datos de planillas de individuos del año contributivo 2021, provistos mediante acuerdo de colaboración con el Departamento de Hacienda, y observó que la ganancia de capital promedio asociada a la venta de propiedades de vivienda principal fue de \$24,658. A partir de esos supuestos, y comparando la tasa contributiva vigente de 15% sobre ganancias de capital con la tasa preferencial propuesta de 2%, OPAL proyectó un efecto fiscal anual de \$8.0 millones para los años 2026, 2027, 2028, 2029 y 2030.

Año	2026	2027	2028	2029	2030
Efecto fiscal estimado (millones \$)	\$8.0	\$8.0	\$8.0	\$8.0	\$8.0

Esta Comisión toma conocimiento del impacto fiscal estimado por OPAL. Sin embargo, entiende que dicho impacto debe evaluarse dentro del contexto de una política pública de recuperación post-desastre, aprovechamiento oportuno de fondos federales, reducción de barreras discriminatorias en el mercado de vivienda y estabilización poblacional de los municipios afectados. La tasa preferencial no opera como una exención general e indiscriminada, sino como un incentivo limitado, condicionado y vinculado a transacciones de recuperación con beneficiarios certificados.

*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 Vivienda y Desarrollo Urbano de la Cámara de Representantes, certifica que la pieza legislativa bajo análisis no impone una carga económica negativa en el presupuesto de los gobiernos municipales.

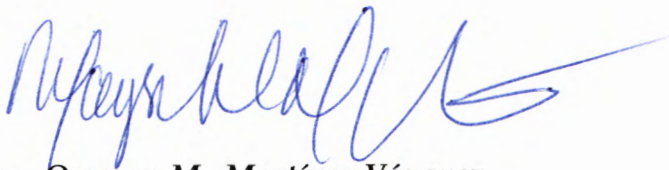
*CONCLUSIÓN*

La Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano de la Cámara de Representantes considera que el Proyecto del Senado 679 constituye una medida necesaria, razonable y cónsona con la política pública de recuperación post-desastre, vivienda digna y acceso equitativo a oportunidades de relocalización y reconstrucción. La utilización efectiva de fondos federales depende de que las familias beneficiarias puedan competir en el mercado de vivienda sin ser rechazadas por la fuente de sus fondos.

La medida establece un balance adecuado entre la protección contra prácticas discriminatorias, el respeto al derecho de propiedad, la coordinación con HUD FHEO, la potestad reglamentaria de las agencias concernidas y un incentivo contributivo dirigido a facilitar transacciones que adelantan la recuperación de Puerto Rico. Aunque OPAL estimó un impacto fiscal anual aproximado de \$8 millones, esta Comisión entiende que el objetivo público que persigue la medida, unido a su alcance limitado y condicionado, justifica su aprobación.

Por lo anterior, la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano de la Cámara de Representantes, previo estudio y consideración, tiene el honor de **recomendar** a este Alto Cuerpo **la aprobación del Proyecto del Senado 679, sin enmiendas.**

Respetuosamente sometido,



**Hon. Omayra M. Martínez Vázquez**

Presidenta

Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano de la Cámara de Representantes

## GOBIERNO DE PUERTO RICO

20<sup>ma</sup>. Asamblea  
Legislativa

1<sup>ra</sup>. Sesión  
Ordinaria

## SENADO DE PUERTO RICO

# P. del S. 679

30 de junio de 2025

Presentado por el señor *Ríos Santiago*

*Coautores la señora Barlucea Rodríguez; los señores Colón La Santa, González López; la señora Jiménez Santoni; los señores Reyes Berríos, Sánchez Álvarez y Santos Ortiz*

*Referido a las Comisiones de Relaciones Federales y Viabilización del Mandato del Pueblo Para la Solución del Estatus; y de Vivienda y Bienestar Social*

### 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.<sup>1</sup> 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 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.<sup>2</sup> Esta práctica discriminatoria perpetúa ciclos de desigualdad y obliga a familias

---

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

<sup>2</sup> 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/>

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.<sup>3</sup> 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 periodo de cinco años.<sup>4</sup> En Puerto Rico, la ausencia de salvaguardas similares ha

---

<sup>3</sup> "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/>.

<sup>4</sup> "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>

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.<sup>5</sup>

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

---

<sup>5</sup>Equal 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/>

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**

1           Artículo 1.-Título

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

4           Artículo 2.-Propósito

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

10          Artículo 3.-Definiciones.

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

13           a) “Comprador participante” - se refiere a cualquier persona o personas que  
14            hayan resultado elegibles para participar de cualquier programa federal de  
15            recuperación o mitigación post-desastre y que utilice tales beneficios, en  
16            todo o en parte, para adquirir, reparar o reconstruir su vivienda principal.

- 1           b) “Conducta discriminatoria” - se refiere a actos, acciones, prácticas, y  
2           expresiones, incluyendo conducta escrita, verbal, simbólica, física o de otro  
3           tipo que se considere contrario a esta Ley.
- 4           c) “Corredor de Bienes Raíces” - significa cualquier persona, empresa o  
5           servicio de listados, clasificados, corredor u organización de bienes raíces o  
6           cualquier otro servicio de corretaje, organización, instalación o persona  
7           relacionada al negocio de la venta, subasta, alquiler, subarrendamiento o  
8           que de otro modo esté relacionado con el intercambio, la oferta o el intento  
9           de negociación de la venta, el alquiler o el subarrendamiento de propiedad  
10          inmueble, incluyendo lotes y parcelas vacantes.
- 11          d) “Departamento” - significa el Departamento de la Vivienda de Puerto Rico.
- 12          e) “Fondos de recuperación” - se refiere a los fondos en forma de vale o  
13          aportación similar dirigido a la compra de una vivienda principal  
14          proveniente de cualquier programa de asistencia gubernamental  
15          subsidiado con fondos federales de recuperación o mitigación post-  
16          desastre, incluyendo, pero sin limitarse a:
- 17            1) Programa de Reparación, Reconstrucción y Reubicación (R3) creado con  
18            fondos de la Subvención en Bloque para Desarrollo Comunitario por  
19            Desastres (CDBG-DR, por sus siglas en inglés);
- 20            2) Programa de Mitigación para Viviendas Unifamiliares (SFM, por sus  
21            siglas en inglés) financiado con fondos de la Subvención en Bloque para

- 1 Desarrollo Comunitario - Mitigación (CDBG-MIT, por sus siglas en  
2 inglés);
- 3 3) Programa ReSURge, que provee asistencia para personas afectadas por  
4 los terremotos ocurridos en los años 2019 y 2020; y
- 5 4) Cualquier otro programa federal similar que se establezca en el futuro  
6 para la recuperación y reubicación de familias afectadas por desastres  
7 naturales.
- 8 f) "Inversionista" o "desarrollador" - Toda entidad o individuo que posea más  
9 de dos propiedades inmuebles en la zona afectada o cuyo ingreso bruto  
10 derive principalmente de la compraventa de propiedades.
- 11 g) "Persona" - se refiere a una o más personas naturales, patrimonios,  
12 sociedades, asociaciones, asociaciones de grupos, organizaciones,  
13 organismos o agencias gubernamentales, incluyendo dependencias  
14 municipales y estatales, corporaciones, representantes legales, sociedades  
15 mutuas, cooperativas, fideicomisos y fideicomisarios o administradores  
16 judiciales.
- 17 h) "Práctica discriminatoria" - significa cualquier acto prohibido mediante  
18 esta Ley. Incluye aquellos actos discriminatorios relacionados al mercado  
19 inmobiliario, relacionados a la adquisición de una vivienda con vales o  
20 aportación similar proveniente de cualquier programa federal de  
21 recuperación o mitigación post-desastre, tales como anuncios,  
22 demostraciones de las propiedades, tasaciones, fijación de precios o cargos,

1           financiamiento o compra, entre otras transacciones. Las prácticas  
2           discriminatorias, según definidas en este inciso, constituyen una  
3           manifestación específica de conducta discriminatoria en el sector  
4           inmobiliario y de transacciones de vivienda relacionadas con programas  
5           federales de recuperación post-desastre. Todo acto que constituya práctica  
6           discriminatoria bajo esta Ley será considerado simultáneamente como  
7           conducta discriminatoria para todos los efectos legales pertinentes.

8           i) “Vendedor” - significa una persona o grupo de personas, naturales o  
9           jurídicas, que directamente o a través de una o más personas empleadas,  
10          contratadas o autorizadas por este, ofrezca para la venta, o para negociar la  
11          compra y venta de una vivienda o unidad de vivienda.

12          j) “Vivienda” o “unidad de vivienda” - podrán utilizarse indistintamente y  
13          significarán cualquier estructura, edificio o parte de este que es utilizado,  
14          ocupado, destinado, adaptado, o diseñado para ser utilizado u ocupado  
15          como el hogar, la residencia o el lugar donde pernoctar para una o más  
16          personas o familias. Incluye estructuras o edificios construidos o que se  
17          construirán en el futuro. Aplicará también a cualquier terreno o lote vacante  
18          que se ofrezca en venta o alquiler para construir o ubicar un edificio,  
19          estructura o parte de esta.

20          Artículo 4.- Actividades prohibidas.

21          Constituirá una práctica discriminatoria que el dueño, agente, administrador u  
22          otra persona o grupo de personas con derecho a anunciar, vender, prometer o aprobar la

1 venta de una unidad de vivienda construida o que se construirá en el futuro, o lote de  
2 terreno, que tenga interés en esta, o cualquier agente o empleado de esta por razón de ser  
3 participantes de programas federales de recuperación o mitigación post-desastre. Se  
4 considerarán actos discriminatorios quien, por razón de ser participantes de programas  
5 federales de recuperación o mitigación post-desastre:

- 6 a) Rehúse o tenga la intención de restringir la venta, promesa o la aprobación  
7 de alguna venta, se rehúse a negociar o de otro modo restrinja la  
8 disponibilidad, altere los términos, deniegue o retenga la disponibilidad a  
9 cualquier persona o grupo de personas una unidad de vivienda.
- 10 b) Discriminar, hacer distinciones o de otro modo impactar o afectar  
11 adversamente los términos y las condiciones o los privilegios de la venta de  
12 una unidad a cualquier persona o grupo de personas de una unidad de  
13 vivienda.
- 14 c) Ofrecer información falsa o incorrecta en cuanto a la disponibilidad o falta  
15 de disponibilidad de una vivienda.
- 16 d) Se considerará que un corredor, vendedor, agente o empleado de bienes  
17 raíces, tasador o agente de este incurre en una práctica discriminatoria, si:
- 18 1) Se rehúsa a vender, promocionar o anunciar cualquier unidad de  
19 vivienda, o se rehúsa a negociar para fines de venta una unidad de  
20 vivienda.

- 1                   2) Altera los términos y condiciones de la vivienda disponible,  
2                    amparado en que los fondos provienen de programas federales de  
3                    recuperación o mitigación post-desastre.
- 4                   3) Declara, reproduce, circula o provoca que se declare, reproduzca o  
5                    circule un aviso, declaración, anuncio, servicio de listados múltiples  
6                    o publicación, o utilizar cualquier formulario de solicitud para  
7                    comprar, alquilar, arrendar o subarrendar cualquier unidad de  
8                    vivienda, o tomar constancia o hacer una investigación en relación  
9                    con la posible compra.
- 10                  4) Induce o intenta inducir a cualquier persona a no vender, opcionar  
11                  o prometer una unidad de vivienda, mediante representaciones  
12                  explícitas o implícitas sobre el origen de los fondos para la  
13                  transacción.

14                  Artículo 5.- Excepciones y limitaciones.

15                  Las disposiciones de esta Ley no le serán de aplicación a unidades de viviendas en  
16                  venta por entidades religiosas. Tampoco será de aplicación a individuos vendiendo una  
17                  unidad de vivienda sin el servicio de corredor de bienes raíces, según definido en esta  
18                  Ley, a menos que el vendedor sea dueño de más de dos unidades de vivienda.

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

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

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

22 Artículo 6.-Responsabilidad del Departamento.

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

5 Artículo 7.- Querellas y sanciones.

6 Cualquier persona que reclame haber sido perjudicada por una práctica  
7 discriminatoria podrá presentar ante el Departamento, directamente o mediante su  
8 representante autorizado, una querella conforme a los requisitos establecidos en la  
9 Política de Equidad de Vivienda e Igualdad de Oportunidades (Política FHEO, por sus  
10 siglas en inglés). El Departamento referirá dicha querella a la Oficina de Vivienda Justa y  
11 Oportunidad Equitativa del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los  
12 Estados Unidos (HUD FHEO, por sus siglas en inglés) para su correspondiente  
13 evaluación, investigación y adjudicación dentro de un término de dos (2) días laborables.

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

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

1 Artículo 8.- Interpretación.

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

9 Artículo 9.- Se añade el subinciso (9) al inciso (a) de la Sección 1022.04 de la Ley 1-  
10 2011, según enmendada, conocida como "Código de Rentas Internas para un Nuevo  
11 Puerto Rico", para que lea como sigue:

12 "Sección 1022.04. — Determinación del Ingreso Neto Alternativo Mínimo.

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

16 (1) ...

17 ...

18 (9) Contribución para ventas de propiedades inmuebles a beneficiarios de  
19 programas federales de recuperación post-desastre. — Las ganancias netas  
20 de capital derivadas de la venta de propiedad inmueble a personas  
21 certificadas como beneficiarios de programas de recuperación post-desastre

1 subsidiados con fondos federales, incluyendo el programa CDBG-DR,  
2 tributarán un dos (2) por ciento, siempre que:

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

6 (B) El comprador sea certificado por el Departamento de la Vivienda como  
7 beneficiario de un programa federal de recuperación;

8 (C) La propiedad se destine a rehabilitación, reconstrucción o uso  
9 comunitario en dicha zona, según certificado por el Departamento de  
10 la Vivienda;

11 (D) Esta exención no aplicará a propiedades adquiridas con fines  
12 especulativos o por entidades dedicadas al desarrollo inmobiliario  
13 comercial;

14 (E) El vendedor no haya utilizado esta exención en más de una transacción  
15 en los últimos cinco (5) años.”

16 Artículo 10.- Reglamentación

17 Los Secretarios del Departamento de la Vivienda y Departamento de Hacienda  
18 quedan expresamente autorizados y facultados para adoptar, promulgar, enmendar y  
19 derogar los reglamentos necesarios para implementar las disposiciones contenidas en  
20 esta Ley. Dichos reglamentos deberán ser adoptados conforme a las disposiciones de la

1 Ley 38-2017, según enmendada, conocida como “Ley de Procedimiento Administrativo  
2 Uniforme del Gobierno de Puerto Rico”.

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

9 Artículo 11.-Separabilidad.

10 Si cualquier cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra, letra, artículo,  
11 disposición, sección, subsección, título, capítulo, subcapítulo, acápite o parte de esta Ley  
12 fuera anulada o declarada inconstitucional, la resolución, dictamen o sentencia a tal efecto  
13 dictada no afectará, perjudicará, ni invalidará el remanente de esta Ley. El efecto de dicha  
14 sentencia quedará limitado a la cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra, letra,  
15 artículo, disposición, sección, subsección, título, capítulo, subcapítulo, acápite o parte de  
16 esta que así hubiere sido anulada o declarada inconstitucional. Si la aplicación a una  
17 persona o a una circunstancia de cualquier cláusula, párrafo, subpárrafo, oración,  
18 palabra, letra, artículo, disposición, sección, subsección, título, capítulo, subcapítulo,  
19 acápite o parte de esta Ley fuera invalidada o declarada inconstitucional, la resolución,  
20 dictamen o sentencia a tal efecto dictada no afectará ni invalidará la aplicación del

1 remanente de esta Ley a aquellas personas o circunstancias en que se pueda aplicar  
2 válidamente.

3 Artículo 12.-Vigencia.

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