GOBIERNO DE PUERTO RICO

20ma. Asamblea Legislativa — 4ta. Sesión Ordinaria

CÁMARA DE REPRESENTANTES

P. de la C. 1585

9 DE NOVIEMBRE DE 2026

Presentado por el representante *Navarro Suárez*

Referido a la Comisión de Asuntos Municipales

LEY

Para añadir un nuevo Artículo 7.060A a la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como "Código Municipal de Puerto Rico", a los fines de permitir que las instituciones financieras que adquieran viviendas en cobro de préstamos hipotecarios difieran, hasta por doce (12) meses, el pago de la contribución básica sobre la propiedad inmueble impuesta sobre dichas viviendas, con un interés reducido y sin recargos; conceder una mitigación de costo equivalente a una parte de dicha contribución cuando la vivienda se venda para residencia principal o se arriende como alquiler asequible dentro de los doce (12) meses siguientes a su adquisición; disponer sobre el financiamiento de la mitigación de costo, la reglamentación y los informes; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Cuando un préstamo hipotecario entra en incumplimiento y el acreedor ejecuta la garantía o acepta la vivienda en dación en pago, la propiedad pasa al inventario de la institución financiera hasta que esta logra venderla. Durante ese periodo la institución asume los costos de un inmueble que, por lo general, no produce ingresos, entre ellos la contribución sobre la propiedad, que el Artículo 7.059 del Código Municipal de Puerto Rico exige pagar por adelantado cada semestre, con recargos e intereses si se paga tarde. Como nadie ocupa la vivienda como hogar, esta tampoco disfruta de la exoneración residencial. Mientras tanto, la vivienda permanece vacía, se deteriora y afecta al vecindario.

La Sección 14 del Artículo VI de la Constitución de Puerto Rico permite que las corporaciones adquieran bienes raíces cuando sea necesario para el cobro de sus

préstamos, "pero deberán disponer de dichos bienes raíces así obtenidos dentro de los cinco años de haber recibido el título de propiedad de los mismos". El Estado tiene interés en que esas viviendas regresen al mercado cuanto antes, más aún cuando, según la National Low Income Housing Coalition (noviembre de 2025), la tasa de vacancia de la Isla rondaba el veintiuno por ciento (21%) mientras faltaban 54,915 viviendas asequibles y disponibles para los inquilinos de ingresos extremadamente bajos. Por esa razón, y porque las instituciones financieras no adquieren estas viviendas como inversión, sino en cobro de sus préstamos, esta Ley les reconoce un tratamiento particular.

Esta Ley atiende a la vez el costo de mantener la vivienda y el tiempo que tarda en venderse. Primero, permite que la institución difiera, hasta por doce (12) meses desde que adquiere la vivienda, el pago de la contribución básica, como contempla el propio Artículo 7.059 al reconocer las leyes que aplacen ese pago. La contribución diferida no se condona: conserva su gravamen de primer rango, se paga al venderse o arrendarse la vivienda o al vencer el plazo y, en lugar de recargos, devenga un interés equivalente a la mitad del interés ordinario. El diferimiento no alcanza la contribución especial que ingresa al Fondo General ni la contribución adicional especial destinada al servicio de la deuda municipal.

Segundo, la Ley concede una mitigación de costo equivalente a la mitad de la contribución básica pagada durante la tenencia si, dentro de los primeros seis (6) meses, la vivienda se vende a una familia para su residencia principal o se arrienda a un hogar de ingresos bajos o moderados a un canon asequible, y a una cuarta parte si ello ocurre dentro de los doce (12) meses. Así, la mitigación de costo premia la rapidez y el destino de la vivienda, no su retención.

Esta Ley cumple con el Artículo 1.007 del Código Municipal: autoriza expresamente el diferimiento; los municipios reciben íntegra la contribución diferida, con interés; y la mitigación de costo solo se paga con los fondos que se asignen o que los municipios aporten para ese propósito, sin afectar las remesas municipales ni los recursos destinados a la deuda. El programa se limita a las viviendas adquiridas entre el 1 de enero de 2028 y el 31 de diciembre de 2032, y el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales informará anualmente sus resultados, de modo que la Asamblea Legislativa pueda decidir, con datos, si lo extiende. Esta Asamblea Legislativa entiende que ello responde al interés público.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Sección 1.-Se añade un nuevo Artículo 7.060A a la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como "Código Municipal de Puerto Rico", para que lea como sigue:

"Artículo 7.060A — Viviendas Adquiridas por Instituciones Financieras en Cobro de Préstamos; Diferimiento y Mitigación de Costo

(a) Alcance. — Este Artículo aplica a las viviendas de una (1) a cuatro (4) unidades, incluso los apartamentos sometidos al régimen de propiedad horizontal, ubicadas en Puerto Rico y destinadas exclusivamente a uso residencial (la "Vivienda"), que un banco, una asociación de ahorro, una cooperativa de ahorro y crédito, una persona autorizada a dedicarse al negocio de préstamos hipotecarios conforme a la Ley 247-2010, según enmendada, o una subsidiaria de cualquiera de estos (la "Institución Financiera") adquiera, entre el 1 de enero de 2028 y el 31 de diciembre de 2032, mediante ejecución de hipoteca, venta judicial o dación en pago, en cobro de un préstamo garantizado con hipoteca sobre la Vivienda. La fecha de adquisición será la del otorgamiento del instrumento mediante el cual la Institución Financiera adquiere el dominio. Este Artículo no aplicará cuando la Institución Financiera adquiera la Vivienda de otra Institución Financiera, y la transferencia entre una Institución Financiera y su subsidiaria no se considerará una venta para sus fines.

(b) Diferimiento. — No obstante lo dispuesto en el Artículo 7.059 y en el inciso (5) del Artículo 1.007 de este Código, y sin necesidad de ordenanza municipal, la Institución Financiera podrá diferir el pago de la contribución básica impuesta sobre la Vivienda conforme al Artículo 7.025 de este Código que venza durante los doce (12) meses siguientes a la fecha de adquisición. Para acogerse al diferimiento, lo indicará en la notificación de cambio de dueño que exige el Artículo 7.052 de este Código. No son diferibles las contribuciones vencidas antes de la fecha de adquisición ni la contribución especial y la contribución adicional especial dispuestas en el Artículo 7.026 de este Código, que se pagarán a su vencimiento.

(c) Pago e interés.— La contribución diferida se pagará al otorgarse la escritura de venta de la Vivienda; no obstante, si antes la Vivienda se arrienda o vencen los doce (12) meses dispuestos en el inciso (b) de este Artículo, se pagará dentro de los treinta (30) días siguientes al comienzo del arrendamiento o a dicho vencimiento, lo que ocurra primero. Desde su vencimiento original y hasta su pago, devengará un interés simple equivalente a la mitad de la tasa dispuesta en el inciso (c) del Artículo 7.059 de este Código, en sustitución de los recargos e intereses dispuestos en dicho Artículo, y no le aplicarán los descuentos del Artículo 7.061 de este Código. Mientras no venza el término de pago, la contribución diferida no se considerará morosa para fin alguno de este Código. La contribución diferida y su interés conservan el gravamen y la prelación dispuestos en el Artículo 7.057 de este Código, y el CRIM los incluirá en toda certificación de deuda que expida sobre la Vivienda. Si la Institución Financiera no paga dentro del término, o si el diferimiento no procedía, la contribución diferida quedará sujeta a los recargos e intereses dispuestos en el Artículo 7.059 de este Código, computados desde su vencimiento original.

(d) Mitigación de costo.— La Institución Financiera podrá recibir una mitigación de costo si, dentro de los doce (12) meses siguientes a la fecha de adquisición:

(1) vende la Vivienda a una o más personas naturales que declaren bajo juramento, en la escritura de compraventa, que la utilizarán como su residencia principal; o

(2) arrienda la Vivienda, por un término no menor de un (1) año, a un hogar cuyo ingreso anual no exceda del ochenta por ciento (80%) del ingreso mediano del área, según los límites de ingreso que publica el Departamento de la Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés) para el área en que ubica la Vivienda, por

un canon mensual que no exceda del alquiler justo de mercado (Fair Market Rent) que publica HUD para dicha área y para el número de dormitorios de la Vivienda.

La mitigación de costo será equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la contribución básica que la Institución Financiera haya pagado sobre la Vivienda correspondiente al período en que fue su dueña, si la venta o el arrendamiento ocurre dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de adquisición, o al veinticinco por ciento (25%), si ocurre después. Se solicitará al CRIM dentro de los ciento ochenta (180) días siguientes a la venta o al comienzo del arrendamiento, una vez pagadas la contribución diferida y su interés, y se concederá, a opción de la Institución Financiera, como reembolso o como crédito contra otras contribuciones sobre la propiedad, sujeta a lo dispuesto en el inciso (e) de este Artículo. La falsedad de la declaración del comprador no afectará la mitigación de costo concedida a la Institución Financiera que haya actuado de buena fe.

(e) Fondos para la mitigación de costo.— La mitigación de costo se pagará exclusivamente con cargo a los fondos que se asignen para ese propósito en el Presupuesto General o en leyes especiales y a las aportaciones que los municipios dispongan mediante ordenanza, y solo hasta donde estos alcancen, en el orden en que se presenten las solicitudes completas. El CRIM mantendrá dichos fondos en una cuenta separada del fideicomiso general establecido conforme al inciso (c) del Artículo 7.003 de este Código, y aplicará las aportaciones de cada municipio solo a las Viviendas ubicadas en este. Cuando la mitigación de costo se conceda como crédito, el CRIM transferirá de dicha cuenta al fideicomiso general el monto acreditado. En ningún caso se pagará la mitigación de costo con fondos del fideicomiso general ni con recursos destinados al servicio de la deuda, y la mitigación de costo no constituirá deuda ni obligación del Gobierno de Puerto Rico,

de los municipios ni del CRIM más allá de los fondos disponibles. Los fondos que no se hayan utilizado al 31 de diciembre de 2034 se devolverán a su procedencia.

(f) Información falsa.— La Institución Financiera que obtenga el diferimiento o la mitigación de costo mediante información falsa perderá ambos beneficios y reintegrará la mitigación de costo recibida, sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso (c) de este Artículo y en los Artículos 7.169 y 7.170 de este Código.

(g) Reglamentación e informes.— La Junta de Gobierno del CRIM adoptará la reglamentación necesaria para implantar este Artículo, conforme al Artículo 7.196 de este Código, e incluirá en el informe anual que rinde conforme al inciso (j) del Artículo 7.006 de este Código el número de Viviendas acogidas al diferimiento, por municipio; el monto de la contribución diferida y de la cobrada; y las mitigaciones de costo solicitadas y pagadas."

Sección 2.-La Junta de Gobierno del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales adoptará, no más tarde de ciento veinte (120) días después de la aprobación de esta Ley, la reglamentación necesaria para implantar el Artículo 7.060A de la Ley 107-2020, según enmendada, conforme a la Ley 38-2017, según enmendada, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico". La ausencia de reglamentación no impedirá la aplicación de esta Ley.

Sección 3.-Para fines del Artículo 1.007 de la Ley 107-2020, según enmendada, esta Asamblea Legislativa determina que esta Ley no reduce el monto de la contribución sobre la propiedad que corresponde a los municipios, pues la contribución diferida se paga en su totalidad, con interés, y la mitigación de costo solo se paga con los fondos que se asignen o que los municipios aporten para ese propósito. Esta Ley no afecta la

contribución especial que ingresa al Fondo General ni la contribución adicional especial que ingresa al Fondo de Redención de la Deuda Pública Municipal. Toda asignación para la mitigación de costo estará sujeta a su inclusión en el presupuesto certificado conforme a la Ley de Supervisión, Administración y Estabilidad Económica de Puerto Rico (PROMESA, por sus siglas en inglés), Pub. L. 114-187, y el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales implantará esta Ley de forma compatible con el plan fiscal y el presupuesto que le hayan sido certificados.

Sección 4.-El Centro de Recaudación de Ingresos Municipales, por conducto de su Junta de Gobierno, deberá incluir en su informe anual, no más tarde del 30 de enero de cada año, a partir del 30 de enero de 2029, los resultados del diferimiento y de la mitigación de costo dispuestos en el Artículo 7.060A de la Ley 107-2020, según enmendada.

Sección 5.-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 la misma que así hubiere sido anulada o declarada inconstitucional.

Sección 6.-Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.