

20^{ma.} Asamblea
Legislativa

1^{ra.} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 112

TRAMITES Y RECORDS SENADO PR

RECIBIDO ENE 27 25 PM 1:03

2 de enero de 2025

Presentado por el señor Ríos Santiago

Referido a

LEY

Para enmendar el inciso (b) de la Sección 2 de la Ley 132-2010, según enmendada, mejor conocida como "Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles", a fin de extender el término de la exención contributiva aplicable al ingreso devengado por concepto de renta de propiedad residencial de quince (15) años a veinte (20) años y establecer la nueva fecha límite hasta el 31 de diciembre de 2030.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Desde el 2006, Puerto Rico atraviesa una crisis económica que ha perjudicado severamente a distintos sectores de la economía de la Isla. El sector de construcción y vivienda no es la excepción. El ritmo de la construcción de vivienda en Puerto Rico ha disminuido considerablemente en comparación con la década pasada y con ello, el "home ownership". En 2023, la tendencia siguió siendo la descrita ya que, en los primeros cuatro meses de ese año, se reportó una reducción de 11% de ventas de residencias nuevas y existentes, en relación con el mismo periodo del año 2023.¹

La raíz de la crisis de vivienda en la Isla se debe a diversos factores, entre ellos: una larga crisis económica, la pérdida de población, el impacto de los huracanes y otros

¹ Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras (OCIF) 2022-2023

desastres naturales, la ausencia de títulos de propiedad que dificultan reconstrucción, políticas de zonificación que limitan donde se puedan construir; la escasez de vivienda nueva y un aumento en precios de materiales de construcción son factores que han provocado el deterioro de cientos de miles de viviendas, un aumento en el número de propiedades abandonadas y una fuerte reducción del inventario de viviendas asequibles disponibles.² Por otro lado, la construcción de cientos de unidades de interés social está detenida en espera de la actualización de los topes de venta de viviendas unifamiliares y multifamiliares.

Esta situación se agrava por la fragilidad económica de la Isla. Desde el 2006, la economía perdió sobre 16.4% de su tamaño. A nuestros ciudadanos se les hace más oneroso adquirir o construir una residencia propia. Otro factor que ha contribuido a la reducción de ventas de unidades de viviendas ha sido la migración que aunado a otros factores demográficos ha provocado una reducción poblacional dramática en Puerto Rico. Durante la década de 2010-2020 hubo un descenso poblacional de 11.8%, declive que ha continuado esta década,³ debido a la migración exacerbada por los desastres naturales que han azotado a Puerto Rico. Por otro lado, el Índice de Vivienda Asequible de la firma Estudios Técnicos, Inc., muestra un continuo deterioro en la capacidad de los puertorriqueños para conseguir vivienda asequible. De acuerdo con el análisis, una persona que busque hoy un préstamo hipotecario solo tendría el 54% del ingreso requerido para cualificar. De hecho, según cifras publicadas por la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras (OCIF), el precio promedio de la vivienda incrementó en un 25%, de \$179,649 en el primer trimestre del 2023 a \$224,484 en el primer trimestre del 2024. Los números reflejan un aumento tanto en las viviendas nuevas como usadas.⁴

² Foundation for Puerto Rico, Desarrollo Equitativo de Viviendas de la National Association of Latino Community Asset Builders (NALCAB). 2023

³ El descenso poblacional en Puerto Rico de 2020-2022 ha sido de 2%.

⁴ <https://www.elnuevodia.com/negocios/construccion/notas/esta-situacion-es-preocupante-se-agrava-la-capacidad-de-los-puertorriquenos-de-conseguir-vivienda-asequible/>

El propósito de la “Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles”, es crear un programa de incentivos para la construcción, adquisición y arrendamientos de viviendas, con el motivo principal de fomentar el desarrollo económico, la protección y generación de empleos, así como el facilitar la obtención de una vivienda digna y segura para todos los puertorriqueños. No obstante, su progreso hacia estos objetivos se vio afectado por eventos locales y mundiales como la crisis financiera, el huracán María en 2017 y la pandemia de Covid-19 en 2020. Consecutivamente, todavía prevalece la necesidad de vivienda, especialmente orientada hacia las necesidades de personas de edad avanzada y personas de ingresos bajos, moderados, y medios que presentan una de estas condiciones: asequibilidad, vivienda inadecuada o hacinada.

Además de estos, se encuentran los estudiantes universitarios, especialmente aquellos que asisten al Recinto de Río Piedras de la Universidad de Puerto Rico. Tras el huracán María en 2017 y la pandemia del Covid-19, se cerraron dos centros de vivienda principales para los estudiantes del recinto, dejando desprovistos de vivienda a cientos de estudiantes. A tres años de la clausura, en el año 2023, la carencia de espacios residenciales disponibles a precios asequibles para el estudiantado de Río Piedras ha empeorado como resultado de la baja en el inventario de unidades para alquiler.

Todo esto contribuye a que más ciudadanos queden sin opciones reales para adquirir una vivienda asequible, segura y digna. Por ello, debemos continuar fomentando la construcción de nuevos proyectos de propiedad inmueble y acceso a la vivienda, especialmente para alquiler, ya que hay nichos de oportunidad.

En virtud de lo anterior, la Asamblea Legislativa de Puerto Rico entiende meritorio extender el término de la exención contributiva aplicable al ingreso devengado por concepto de renta de propiedad residencial de quince (15) a veinte (20) años y establecer la nueva fecha límite hasta el 31 de diciembre de 2030. De esta forma, continuamos incentivando la construcción de vivienda asequible por parte de la industria y el alquiler