

(P. del S. 806)
(Conferencia)

LEY

Para establecer el Programa de Vales para Vivienda Nueva adscrito al Departamento de la Vivienda, para atender a las personas damnificadas por los huracanes Irma y María y los terremotos del año 2020, en la región sur de Puerto Rico; disponer la cuantía de los vales; establecer lo referente a la titularidad de terrenos y estructuras damnificadas; disponer los requisitos generales del programa; establecer los fondos a ser utilizados; disponer sobre los requisitos de demolición; establecer restricciones sobre las propiedades adquiridas por los y las participantes del programa; y para otros fines.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El 20 de septiembre de 2017, Puerto Rico recibió los estragos del ciclón tropical categoría cinco (5), conocido como huracán María. Este evento pasó a la historia como uno de los eventos atmosféricos más catastróficos que ha azotado a Puerto Rico y territorios vecinos y se ha considerado un desastre natural sin precedentes.

A este panorama, se une los miles de hogares en Puerto Rico que se vieron afectados por el paso del ciclón, aunque las cifras son imprecisas, de acuerdo con datos de la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA, por sus siglas en inglés) para su programa de Asistencia Individual, un total de 1,138,843 hogares fueron afectados por Irma y María. Unas 70,000 residencias quedaron totalmente destruidas a causa de los fenómenos atmosféricos. Ante ese cuadro, el Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los Estados Unidos de América instaló cerca de 59,469 techos azules temporeros. A cuatro años de ese evento, aún existen en Puerto Rico, más de veinte mil hogares (20,000) con toldos sobre sus techos, como único resguardo de las inclemencias del tiempo y la seguridad en general.

Para brindar asistencia a las miles de familias que se vieron afectadas, el Gobierno de los Estados Unidos de América ha asignado una gran cantidad de fondos para ayudar a la recuperación de Puerto Rico. El proyecto más importante bajo estos fondos es el de la Oficina Central de Recuperación, Reconstrucción y Resiliencia, conocido como el COR3. Esta oficina fue creada por disposición de la Orden Ejecutiva OE-2017-065 de 28 de octubre de 2017. Esa Orden Ejecutiva designó al Departamento de la Vivienda como la agencia responsable de administrar los fondos CDBG-DR en estrecha colaboración con el COR3.

Los fondos federales aprobados a Puerto Rico para la recuperación del desastre ocasionado por los huracanes Irma y María, ascienden a veinte mil doscientos millones de dólares (\$20,200,000,000). De esta cantidad, aproximadamente tres mil doscientos millones de dólares (\$3,200,000,000) ya se han hecho disponibles a Puerto Rico. Los primeros mil quinientos millones (\$1,500,000,000) fueron desembolsados el 2 de febrero

de 2019. Por otro lado, tan reciente como el lunes, 1 de febrero de 2021, el Presidente Biden autorizó la asignación de seis mil doscientos millones (\$6,200,000,000) adicionales para Puerto Rico.

De acuerdo con el propio Informe de Transición del Departamento de la Vivienda, de esos tres mil doscientos millones de dólares (\$3,200,000,000), ya asignados y disponibles bajo el Programa CDBG-DR, Vivienda solo ha comprometido aproximadamente mil doscientos ocho millones de dólares (\$1,208,000,000). De esos fondos obligados, solo se ha desembolsado ciento veinte (\$120,000,000) millones (equivalentes a 3.75% del total de fondos disponibles). A su vez, de esos \$120 millones desembolsados, unos treinta y dos punto siete millones de dólares (\$32.7) se han utilizado en gastos administrativos, esto equivale al 43.4% de lo desembolsado, dinero que se ha destinado para cubrir gastos operacionales y no en beneficio directo del ciudadano para la rehabilitación o compra de su hogar. Por lo que alrededor de mil novecientos noventa y nueve millones (\$1,999,000,000) están aún disponibles que ni siquiera han sido destinados. Es importante destacar que estos fondos han estado disponibles por dos (2) años, pues se desembolsaron en febrero del 2019.

Por otra parte, el Programa R3, cuyo lanzamiento fue anunciado el 31 de julio de 2019, está destinado a la reparación, reconstrucción y relocalización de las viviendas afectadas por los huracanes Irma y María. Según la información oficial de la propia agencia, en mayo del 2020, el Departamento había recibido más de 20,000 solicitudes. De acuerdo al Informe de Transición, para mediados del 2020 se habían completado un total de 15,557 solicitudes, de las cuales solo han logrado impactar 1,428 hogares y se desglosan de la siguiente manera: 657 en construcción; 540 en pre-construcción y 231 viviendas ya completadas. Según datos del Programa R3, aún quedan 2,518 viviendas con toldos en Puerto Rico. Estas cantidades parecen significativas, sobre todo cuando se considera el tiempo transcurrido entre el embate de los huracanes y la actualidad. Actualmente, según el Portal de Transparencia del Departamento de la Vivienda, para abril de 2021 el Programa R3 había completado un total de 16,607 solicitudes, de las cuales solo habían logrado impactar 2,471 hogares, desglosados de la siguiente manera: 1,031 en construcción, y 1,440 en reparación. Sin embargo, dicho programa cesó de recibir solicitudes en enero del 2020.

Debido a los terremotos el pasado mes de enero 2020 en el área Sur de Puerto Rico, la Junta de Supervisión Financiera aprobó \$51,431,000 para demoliciones y remoción de escombros. Se desglosan de la siguiente manera: Guánica \$18.6 millones; Guayanilla \$10.4 millones; Peñuelas \$9 millones; Ponce \$9.3 millones y en Yauco \$4 millones. A diciembre 2020, solo se había desembolsado \$12.4 millones (24%) de los fondos disponibles. Sin embargo, el Departamento de la Vivienda ha indicado que se encuentra en el proceso de elaborar un plan de acción detallado sobre el uso que se les dará a los fondos para atender la recuperación tras los terremotos.

En reiteradas ocasiones, el Departamento de Vivienda, la Administración de Vivienda Pública y los alcaldes de los municipios afectados han comunicado la falta de

viviendas, particularmente en el sur de Puerto Rico. Sin embargo, el problema de los estorbos públicos sigue vigente y esto supone una amenaza a la salud, seguridad y sostenibilidad de las comunidades. Poco se ha hecho para atender esa problemática de forma integral, para así viabilizar el desarrollo comunitario transformando estorbos públicos en activos de la recuperación. Según el Centro para la Reconstrucción del Hábitat, organización dedicada exclusivamente a detener el problema de las propiedades deterioradas y abandonadas con enfoque comunitario, en Puerto Rico existen 373,424 propiedades vacantes y otras 300,000 están abandonadas y deterioradas. La política pública de esta Asamblea Legislativa, con la debida planificación, tiene que estar orientada a rehabilitar viviendas y espacios abandonados para convertirlos en viviendas asequibles.

El pasado 27 de agosto de 2021, el gobernador de Puerto Rico, Hon. Pedro Pierluisi Urrutia, emitió un veto expreso al Proyecto del Senado 233, el cual perseguía los mismos fines de esta medida. El señor Gobernador, en dicho veto, expresó, entre otras cosas, que: “la legislación propuesta no necesariamente refleja las condiciones y criterios que el Gobierno Federal, a través de HUD, ha impuesto al Departamento de la Vivienda en la administración de esos fondos.”. Sin embargo, lo cierto es que la premisa que motivo el veto no es real ni correcta, por lo cual evidentemente el Primer Ejecutivo fue inducido a error.

Por otra parte, en ese mismo veto, el señor Gobernador manifestó:

“El sostener la creación del Programa de Vales propuesto por este proyecto implicaría que Vivienda, a través de los fondos CDBG-DR, administre dos programas paralelos sobre asistencia para la reconstrucción de viviendas, con estándares distintos, requisitos de elegibilidad distintos, tipo y cantidades distintas de subvenciones o adjudicaciones y requisitos de condiciones restrictivas muy diferentes, que no necesariamente se ajustan a los parámetros establecidos por el Gobierno Federal.”

Es de conocimiento público que desde que ocurrieron los terremotos en el área Sur de Puerto Rico, la ayuda gubernamental para lograr la recuperación, ha sido demasiado lenta. Este proyecto no pretende crear un Programa paralelo al ya establecido R3. Por el contrario, la medida lo que persigue es crear un Programa para atender específicamente las necesidades de los ciudadanos de los pueblos de Guánica, Guayanilla, Ponce, Peñuelas y Yauco que perdieron sus residencias y al día de hoy, no han recibido ayuda por parte de las agencias del Gobierno.

En ánimo de corregir la situación y hacerles justicia social a los constituyentes, esta Asamblea Legislativa propone nuevamente establecer como política pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico el derecho a una vivienda segura, accesible y digna. A tales fines, se establece que será prioridad proveer un espacio seguro, asequible y salubre a toda persona que sufra daños en su vivienda por desastres naturales,

declaraciones de emergencia o declaraciones de zonas de desastre hechas por el Gobierno de los Estados Unidos de América y el Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

En el justo balance de intereses, el derecho a la vivienda digna – como parte integral del derecho a la vida de toda persona – ocupa un sitial preferente para esta Asamblea Legislativa. En ese sentido, esta Ley promueve la capacidad de que las personas ejerzan su derecho a una vivienda digna; y reconoce que toda acción gubernamental, administrativa y legislativa, no debe ser nunca en detrimento de ese derecho. Esto mediante un claro, justo y expedito reglamento que promueva la pronta tramitación de las solicitudes y la respuesta al peticionario. La política pública aquí establecida reconoce el derecho a una vivienda segura, accesible y digna, como pieza indispensable de toda sociedad democrática.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1.- Título.

Esta Ley se conocerá como la “Ley de Vales de Vivienda Nueva”.

Artículo 2.- Política Pública.

Se establece como política pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico el derecho a una vivienda segura, accesible y digna. A tales fines, se establece que será prioridad proveer un espacio seguro, asequible y salubre a toda persona que sufra daños en su vivienda por desastres naturales, declaraciones de emergencia o declaraciones de zonas de desastre hechas por el Gobierno de los Estados Unidos de América y el Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

Artículo 3.- Disposiciones generales del programa.

El Programa de Vales para Vivienda Nueva estará adscrito al Departamento de la Vivienda. Asimismo, estará disponible para las personas cuyas viviendas sufrieron daños por las declaraciones de emergencia y declaraciones de zonas de desastre provocadas por los huracanes Irma y María en 2017 y los terremotos de 2020. En particular para aquellas viviendas que fueron declaradas con daños que superan los cincuenta y cinco mil dólares (\$55,000.00), y requieren un programa de demolición y reconstrucción. La persona participante tiene que ser residente de la zona declarada como desastre por la autoridad gubernamental.

Las personas cuyas viviendas puedan ser reparadas o que no superan los criterios de costo de reparaciones de los fondos federales asignados, no podrán participar del programa. Las personas podrán ser participantes del programa si la residencia principal fue la que sufrió los daños que cumplen los criterios de este Artículo. La persona participante del programa que hubiera sido compensado por una entidad aseguradora por daños a la propiedad damnificada, le será disminuida la cantidad equivalente al setenta por ciento (70%) de la cuantía recibida del vale del programa creado por esta Ley.

Los vales tendrán un valor máximo de ciento ochenta y cinco mil dólares (\$185,000) de los cuales se destinará hasta un máximo de ciento setenta y cinco mil dólares (\$175,000) para la adquisición de una vivienda nueva o existente, incluyendo gastos de cierre, honorarios notariales, sellos y comprobantes de rentas internas producto de la compraventa de la propiedad. Una cuantía máxima de diez mil dólares (\$10,000.00) para enseres y mobiliario del hogar.

En aquellos casos donde el vale sea utilizado para adquirir una vivienda declarada como estorbo público, tendrá un valor máximo de doscientos mil dólares (\$200,000), de los cuales hasta un máximo de ciento setenta y cinco mil dólares (\$175,000) estarán destinados para la adquisición de la propiedad incluyendo gastos e cierre, honorarios notariales, sellos y comprobantes de rentas internas producto de la compraventa de la propiedad y quince mil dólares (\$15,000), estarán destinados para la rehabilitación de la vivienda. El vale podrá ser utilizado para las compras de viviendas repositadas o ejecutadas mediante un proceso de venta judicial. Una cuantía máxima de diez mil dólares (\$10,000.00) para enseres y mobiliario del hogar.

El proceso para la tramitación de las solicitudes al amparo de este programa será de fácil acceso al ciudadano, con directrices claras y específicas, así como un proceso expedito que le permita al solicitante conocer el resultado de su petición en no más de cuarenta y cinco (45) días laborables.

El programa se mantendrá vigente para cada declaración de emergencia o de zona de desastres hecha en el futuro por el Gobierno de los Estados Unidos de América y el Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, siempre que haya una asignación de fondos para sostener el programa.

Artículo 4.- Condiciones restrictivas.

La escritura de compraventa de la propiedad que sea adquirida con este programa de vales para vivienda nueva tendrá que disponer como condición restrictiva que el inmueble no podrá ser hipotecado o enajenado por un término de diez (10) años. La anotación en el Registro de la Propiedad sobre la no enajenación o hipoteca quedará sin efecto transcurrido el término de diez (10) años. Esta restricción permanecerá en indivisibilidad sucesoral por el término que reste en caso de que la persona titular de la propiedad fallezca antes de los diez (10) años. Si el propietario interesa vender la vivienda adquirida con el programa de vales, deberá requerir autorización al Departamento de la Vivienda del Estado Libre Asociado de Puerto Rico para eliminar el gravamen. Además, deberá rembolsar al Gobierno del precio de venta, la ganancia más la cuantía equivalente al aumento en el valor de la propiedad. El reembolso al Gobierno será a razón de los años transcurridos desde la fecha del uso del vale para la compra de la propiedad. Transcurridos entre 1 y 5 años cumplidos, el reembolso será de 100 %, de 5 al 7 años, el reembolso será de 90 %, de 7 a 9 años, el reembolso será de 75 %, de 9 a 10 años, el reembolso será de 60 %, de 10 a 11 años, el reembolso será de 50 %, de 11 a 12 años, el reembolso será de 40 %, de 12 a 13 años, el reembolso será de 30 %, de 13 a 14 años, el reembolso será de 20 %, de 14 a 15 años, el reembolso será de 10 % y después de

cumplidos los 15 años, el propietario no vendrá obligado a reembolsarle cuantía alguna al Gobierno.

Artículo 5.- Demoliciones y Transferencia de Titularidad.

El Gobierno del Estado Libre Asociado ha destinado recursos para las emergencias declaradas provenientes de asignaciones del Gobierno de los Estados Unidos de América para sufragar las demoliciones de las estructuras de las personas que participen del programa de vales de nueva vivienda.

La aprobación como participante del programa de vale de nueva vivienda conllevará que la persona o personas participantes suscriban, al momento de otorgar la escritura de compraventa con los recursos del programa, una escritura de cesión de titularidad sobre la estructura a ser demolida y el terreno a favor del Departamento de la Vivienda.

Artículo 6.- Fondos.

El programa se nutrirá de los fondos asignados por el Gobierno de los Estados Unidos de América al Estado Libre Asociado de Puerto Rico a través del Departamento de la Vivienda, disponibles bajo el Programa CDBG-DR.

Se ordena al Departamento de la Vivienda a enmendar el Plan de Acción sometido al Departamento de Vivienda Federal y solicitar autorización de uso de fondos al Gobierno de los Estados Unidos de América para el programa aquí establecido y a separar la cantidad de quinientos diez millones de dólares (\$510,000,000.00) para financiarlo. Los fondos solicitados deberán especificar si son para aquellas propiedades cuyos daños provengan del huracán María o de los terremotos, de manera que se utilicen las asignaciones pertinentes para los fines por los cuales fueron aprobados y asignados.

Artículo 7.- Reglamentación.

El Departamento de la Vivienda deberá aprobar o atemperar cualquier reglamentación a los fines de cumplir con la presente Ley. Toda reglamentación deberá estar de acuerdo con cualquier ley o regulación aprobada por el Departamento de la Vivienda y Desarrollo Comunitario de Estados Unidos de América.

De ser necesario para el cumplimiento de la presente Ley, el Departamento de la Vivienda deberá atemperar o enmendar cualquier Plan de Acción sometido al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos.

Artículo 8.- Cláusula de separabilidad.

Si cualquier parte de esta Ley fuere declarado inconstitucional por un Tribunal con jurisdicción, tal determinación no afectará ni invalidará el resto de esta Ley, sino que el efecto del dictamen de inconstitucionalidad quedaría limitado a la parte de esta Ley que hubiere sido declarado inconstitucional.

Artículo 9.- Vigencia.

Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.