

## ***“Programa de Alquiler de Vivienda para Personas de Edad Avanzada con Ingresos Bajos”***

Ley Núm. 165 de 23 de Agosto de 1996, según enmendada

(Contiene enmiendas incorporadas por las siguientes leyes:

Ley Núm. 331 de 2 de Septiembre de 2000

[Ley Núm. 187 de 17 de Noviembre de 2015](#))

Para establecer el “Programa de Alquiler de Vivienda para Personas de Edad Avanzada con Ingresos Bajos”, a los fines de proveer vivienda de arrendamiento a este sector de la población; definir sus propósitos y mecanismos de funcionamiento; eximir en un noventa por ciento (90%) del pago de contribución sobre ingresos, patentes, arbitrios de construcción y toda contribución o derecho municipal derivados del alquiler o arrendamiento de viviendas para las Personas de Edad Avanzada; establecer los términos y requisitos para disfrutar de dichas exenciones; y para autorizar la adopción de los reglamentos necesarios para la implantación de las disposiciones de esta Ley.

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Puerto Rico ha experimentado cambios dramáticos en la composición de la población durante las últimas décadas del Siglo XX. El más significativo lo es, sin duda, el aumento acelerado de la población de mayor edad, que comprende aquellos adultos de 65 años y mayores. Para el 1990, según los datos del Negociado del Censo Federal, un 9.6 por ciento de la población tenía más de 65 años de edad. Para el año 2000, la población de 65 años o más se estima que alcanzará la cifra de 406,272 personas que equivaldría al 10.6 por ciento de la población de Puerto Rico.

Una de las grandes hazañas de la salud pública en nuestra Isla, es el aumento en la expectativa de vida del puertorriqueño, como resultado de la reducción en los índices de natalidad y mortalidad. La expectativa de vida aumentó de 46 años en el 1940 a 74.21 años para el 1990. Dicho índice es uno de los más altos del mundo, comparable con los países desarrollados.

Puerto Rico también encabeza la lista con una alta proporción de personas sobre los 75 años de edad. Este segmento de la población anciana, llamados viejos-viejos, exhibe un incremento anual de 4.34 por ciento, comparado con un 2.22 por ciento para los viejos más jóvenes, que se encuentran entre las edades de 65 a 74 años. El segmento de viejos-viejos será el de mayor crecimiento en los años venideros. Las características particulares de este grupo, son indicativas de una mayor dependencia funcional, a una utilización intensiva de servicios sociales y de salud y a requerimientos de unidades de vivienda a tenor con sus necesidades.

Como política pública debemos establecer las guías necesarias para desarrollar un programa de coparticipación entre los sectores público y privado para el desarrollo de viviendas para Personas de Edad Avanzada. El Programa puede estimular a la empresa privada a construir y rehabilitar proyectos de vivienda para el arrendamiento a Personas de Edad Avanzada al menor costo posible. El Gobierno, por su parte, concedería a los dueños de tales proyectos una serie de incentivos que estimulen y canalicen su inversión privada y esfuerzo a proveer viviendas para

este sector de nuestra población. Como parte de los incentivos gubernamentales, se proveerá exención del noventa por ciento (90%) al pago de contribuciones sobre ingresos, arbitrios y toda contribución o derecho municipal derivados del alquiler o arrendamiento de viviendas para las Personas de Edad Avanzada.

La implantación de este Programa deberá traer como consecuencia que se obtenga un precio de arrendamiento que esté al alcance de las Personas de Edad Avanzada y se fomente la construcción de este tipo de vivienda para atender una demanda que va en aumento contante con el transcurso del tiempo.

*Decrétase por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico:*

**Artículo 1. — Título. —** (17 L.P.R.A. § 1471 nota)

Esta Ley se conocerá como “Programa de Alquiler de Vivienda para Personas de Edad Avanzada con Ingresos Bajos”.

**Artículo 2. — Principios Rectores para la Concesión de Incentivos. —**

En la evaluación, análisis, consideración, otorgación, renegociación y revisión de cualquier incentivo o beneficio otorgado por la presente Ley, el Departamento de la Vivienda y su Secretario, vendrán obligados a velar y garantizar que se cumplen los siguientes Principios Rectores que se exponen a continuación:

**(a) Empleos. —**

El proyecto de alquiler incentivado y su dueño fomenten la creación de nuevos empleos.

**(b) Integración Armoniosa y Segura. —**

El diseño y planificación conceptual del proyecto de alquiler incentivado se realizará, primordialmente, tomando en consideración los aspectos ambientales, geográficos, físicos, así como los materiales y productos disponibles y abundantes del lugar donde será desarrollado. Se velará por el desarrollo seguro para prevenir daños catastróficos por desastres naturales probables.

**(c) Compromiso con la Actividad Económica. —**

El proyecto de alquiler incentivado y su dueño adquieran para la construcción, mantenimiento, renovación o expansión del proyecto de vivienda incentivado materia prima y productos manufacturados en Puerto Rico, en todos o parte de los renglones de materiales utilizados en la construcción o rehabilitación de vivienda, según especifique el Secretario. Si la compra de dichos productos no se justifica económicamente al tomar en consideración criterios de calidad, cantidad, precio o disponibilidad de estos en Puerto Rico, o en la medida que determine que pueda ser acreditado mediante alguna certificación de eficiencia energética o construcción verde el Secretario de la Vivienda podrá emitir un certificado acreditativo a estos efectos.

**(d) Compromiso con la Agricultura y el Ambiente. —**

El proyecto de alquiler incentivado y su dueño no afectarán y/o mitigarán cualquier efecto negativo de su operación en terrenos de alto valor agrícola y ambiental. El Secretario de la

Vivienda evaluará las particularidades de cada caso y podrá emitir un certificado acreditativo a estos efectos.

**(e) Transferencia de Conocimiento. —**

El proyecto de alquiler incentivado y su dueño deben adquirir sus servicios de profesionales o empresas con presencia en Puerto Rico. No obstante, de esto no ser posible por criterios de disponibilidad, experiencia, especificidad, destreza o cualquier otra razón válida que reconozca el Secretario de la Vivienda, el dueño del proyecto de alquiler incentivado podrá adquirir tales servicios a través de un intermediario con presencia en Puerto Rico, el cual contratará directamente con el proveedor de servicios elegido por el dueño del proyecto de alquiler incentivado, a fin de que se le brinden los servicios solicitados.

Por “servicios” se entenderá, sin que este listado se interprete como una limitación para que el Secretario de la Vivienda pueda incluir otros por reglamento, la contratación de trabajos de:

- (1) agrimensura, la producción de planos de construcción, así como diseños de ingeniería, arquitectura y servicios relacionados;
- (2) construcción y todo lo relacionado a este sector;
- (3) consultoría económica, ambiental, tecnológica, científica, gerencial, de mercadeo, recursos humanos, informática y de auditoría;
- (4) publicidad, relaciones públicas, arte comercial y servicios gráficos; y
- (5) de seguridad o mantenimiento de sus instalaciones.

**(f) Compromiso Financiero. —**

El proyecto de alquiler incentivado y su dueño deben demostrar que depositan una cantidad considerable de los ingresos de su actividad económica y utilizan los servicios de instituciones bancarias y/o cooperativas con presencia en Puerto Rico. Si la actividad financiera no se justifica económicamente al tomar en consideración criterios de disponibilidad o accesibilidad de estos en Puerto Rico o cuando medie la procedencia de fondos, subsidios o incentivos federales, el Secretario de la Vivienda podrá emitir un certificado acreditativo a estos efectos.

El Secretario de la Vivienda será el único funcionario encargado de verificar y garantizar el cumplimiento de los proyectos de alquiler incentivados y sus dueños con los requisitos de elegibilidad dispuestos en este Artículo y esta Ley.

Si el proyecto de alquiler incentivado y su dueño cumple parcialmente con los requisitos dispuestos en este Artículo, le corresponderá al Secretario de la Vivienda establecer una fórmula que permita cuantificar los factores antes señalados y sustraer el requisito no atendido del total porcentual del beneficio o incentivo específico, a fin de obtener la cifra exacta del por ciento del beneficio que se trate.

Los Principios Rectores dispuestos en este Artículo aplicarán a todo nuevo proyecto de alquiler incentivado que gestione cualquiera de los beneficios concedidos en esta Ley a partir del 1 de diciembre de 2015. No obstante, las disposiciones de este Artículo aplicarán a cualquier petición realizada, pero no firmada y concluida antes de la referida fecha, por cualquier proyecto de alquiler incentivado y su dueño.

**Artículo 3. — Definiciones. — (17 L.P.R.A. § 1471)**

A los fines de esta Ley, los siguientes términos y frases tendrán el significado que a continuación se expresa:

**(a) Persona de edad avanzada** — Se refiere a toda persona que tenga sesenta (60) años o más de edad, que no tenga una vivienda propia y cuyos ingresos están dentro de los límites establecidos por el Secretario de la Vivienda mediante reglamentación para participar del programa, los cuales podrán ser iguales o más liberales pero nunca más restrictivos que los establecidos por el Gobierno Federal.

**(b) Vivienda para Personas de Edad Avanzada** — Significa la estructura sencilla, en hileras, de acceso peatonal o multipisos, destinada a viviendas de Personas de Edad Avanzada, cuando son fomentados o desarrollados por el Departamento de la Vivienda o sus organismos operacionales, o por empresas privadas.

**(c) Unidad de vivienda** — Significa toda estructura apta para la convivencia familiar de una o más Personas de Edad Avanzada y que reúna los requisitos de construcción de una vivienda adecuada para cuya construcción o rehabilitación deberá contar con todos los endosos, aprobaciones y permisos exigidos por las leyes y reglamentos aplicables.

**Artículo 4. — Exenciones por la Construcción de Viviendas de Alquiler.** — (17 L.P.R.A. § 1472)

Todo proyecto de construcción o rehabilitación de viviendas para ser arrendadas a Personas de Edad Avanzada estarán exentos el noventa por ciento (90%) de los mismos del pago de la contribución sobre ingresos, de patentes, arbitrios de construcción y de toda contribución o derecho municipal, siempre que:

**(a)** la construcción o rehabilitación de las unidades de vivienda para el alquiler comience con posterioridad a la fecha de vigencia de esta Ley;

**(b)** el dueño someta un desglose por partidas de costos debidamente aprobado por el Secretario de la Vivienda previo al comienzo de las obras de construcción o rehabilitación;

**(c)** el arrendatario de la unidad de vivienda sea una persona de mayor edad y certificada como elegible a base de los criterios que emita el Secretario de la Vivienda mediante reglamentación; y

**(d)** el dueño someta al Secretario de la Vivienda una certificación del Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales de que al momento de terminar el proyecto, las unidades de viviendas no tenían gravamen o carga contributiva.

**Artículo 5. — Exenciones por el Arrendamiento de Unidades de Vivienda.** — (17 L.P.R.A. § 1473)

Los ingresos que reciba el dueño de un proyecto de vivienda de arrendamiento para las Personas de Edad Avanzada, sea de nueva construcción o rehabilitado, estarán exentos el noventa por ciento (90%) del pago de la contribución sobre ingresos, de patentes, de la contribución sobre propiedad mueble e inmueble y de toda contribución o derecho municipal, siempre que:

**(a)** la construcción o rehabilitación de las unidades de vivienda para el arrendamiento comience con posterioridad a la fecha de vigencia de esta Ley;

**(b)** el canon de arrendamiento de las unidades de vivienda arrendadas no exceda la cantidad que el Secretario de la Vivienda determine como adecuada para que el dueño de las unidades de vivienda cubra los gastos de administración y mantenimiento de la propiedad arrendada, reciba

un rendimiento sobre su inversión de capital y cubra sus demás obligaciones como propietario, según los parámetros que por reglamento se establezca;

(c) los ingresos sobre los que se reclame exención contributiva se deriven del canon de arrendamiento pagados por Personas de Edad Avanzada.

La exención contributiva concedida en este Artículo estará en vigor mientras las unidades de vivienda sobre las que se reclame estén ocupadas por Personas de Edad Avanzada por un término no mayor de veinte (20) años, a partir del 1ro de enero del año siguiente a la fecha de ocupación de la unidad de vivienda por una persona de mayor edad.

El Secretario de la Vivienda certificará anualmente al Secretario de Hacienda, al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales y a los municipios si las personas que ocupan las unidades de vivienda sobre las que se reclama las exenciones contributivas establecidas en este Artículo cualifican para obtener los beneficios de esta Ley.

**Artículo 6. — Requisitos para Acogerse la Exención por Arrendamiento de Unidad de Vivienda. — (17 L.P.R.A. § 1474)**

Todo dueño que construya o rehabilite viviendas para el arrendamiento a Personas de Edad Avanzada y que desee acogerse a las exenciones contributivas establecidas en los Artículos 4 y 5 de esta Ley deberá:

(a) presentar ante el Secretario de la Vivienda y el Secretario de Hacienda una solicitud de exención acompañada de la siguiente información: el nombre de su negocio o empresa; el número de catastro de la propiedad o propiedades relacionadas al negocio; su número en el registro de comerciante; cuenta relacionada de su negocio según requerida en el Código de Rentas Internas de Puerto Rico; su seguro social patronal, y la información requerida por la [Ley 216-2014, mejor conocida como la “Ley del Control de Información Fiscal y de Permisos”](#), además de los documentos e información que por reglamento se requieran. El Secretario de la Vivienda deberá actuar sobre tal solicitud dentro de los sesenta (60) días contados a partir de la fecha en que ésta haya sido sometida. Todo dueño que solicite acogerse a los beneficios de esta Ley, deberá estar al día en el pago de todas las contribuciones impuestas por las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, incluyendo aquellas en que actúe como agente retenedor y deberá, asimismo, mantener al día el pago de tales contribuciones por el término que disfrute de los beneficios que se conceden en esta Ley, y

(b) llevar una contabilidad completa y detallada, por unidad de vivienda, de todos los ingresos derivados del arrendamiento de las mismas y de los gastos incurridos por su arrendamiento.

**Artículo 7. — Responsabilidades del Secretario de la Vivienda, Certificación de Cumplimiento, Reglamentación. — (17 L.P.R.A. § 1475)**

En la evaluación, análisis, consideración, otorgación, renegociación y revisión de cualquier incentivo o beneficio otorgado por la presente Ley, el Departamento de la Vivienda y su Secretario, vendrán obligados a velar y garantizar que se cumplen los Principios Rectores dispuestos en el Artículo 2, así como las demás disposiciones de esta Ley.

El Secretario de la Vivienda tendrá la responsabilidad de verificar y garantizar el cumplimiento de los proyectos de alquiler incentivados y sus dueños con los requisitos dispuestos en esta Ley, en particular con lo establecido en el Artículo 2. Si alguno o varios de

los requisitos dispuestos en el Artículo 2 no puede ser cumplido por el dueño de un proyecto de alquiler incentivado debido a factores tales como: criterios de calidad, cantidad, precio o disponibilidad de estos en Puerto Rico, entre otros que a juicio del Secretario de la Vivienda impiden, obstaculizan o no hacen viable dentro de parámetros racionales la operación exitosa del proyecto de alquiler, éste podrá emitir un certificado acreditativo a estos efectos eximiendo total o parcialmente del requisito al dueño del proyecto de alquiler que se trate.

Si el dueño del proyecto de alquiler incentivado no cumple totalmente con los requisitos dispuestos en el Artículo 2 y no cualifica para ninguna excepción a dicha disposición, le corresponderá al Secretario de la Vivienda establecer una fórmula que permita cuantificar los factores señalados en dicho Artículo y sustraer el requisito no atendido del total porcentual del beneficio o incentivo otorgado por esta Ley, a fin de obtener la cifra exacta del por ciento del beneficio o incentivo que se trate.

El Secretario de la Vivienda tendrá anualmente la obligación y responsabilidad de preparar una Certificación de Cumplimiento, una vez los dueños de los proyectos de alquiler incentivados puedan validar, a juicio de dicho funcionario, que han cumplido con los requisitos dispuestos en el Artículo 2, así como otras disposiciones de esta Ley. La verificación de la información sometida por los dueños de los proyectos de alquiler incentivados será realizada anualmente por el Secretario de la Vivienda, de manera que la Certificación de Cumplimiento sea emitida no más tarde del decimoquinto (15to.) día del segundo (2do.) mes luego del cierre del año contributivo del peticionario.

La Certificación de Cumplimiento incluirá, a su vez, la siguiente información respecto al dueño del proyecto de alquiler incentivado: el nombre del negocio o empresa; el número de catastro de la propiedad o propiedades relacionadas al negocio; el número en el registro de comerciante; cuenta relacionada del negocio según requerida en el [Código de Rentas Internas de Puerto Rico](#); el seguro social patronal, y la información requerida por la [Ley 216-2014, mejor conocida como la “Ley del Control de Información Fiscal y de Permisos”](#).

La Certificación de Cumplimiento será tramitada por el Secretario de la Vivienda, a través del [Portal Interagencial de Validación para la Concesión de Incentivos para el Desarrollo Económico de Puerto Rico](#), a las agencias, corporaciones públicas y municipios encargados de otorgar los beneficios o incentivos establecidos en esta Ley. No obstante, durante el periodo de tiempo en que el Portal aún no esté en operaciones, será deber del Secretario el emitir la Certificación de Cumplimiento bajo el trámite tradicional a las agencias, corporaciones públicas y municipios encargados de otorgar los beneficios o incentivos establecidos en esta Ley. La presentación de la Certificación de Cumplimiento por parte del dueño del proyecto de alquiler incentivado será requisito indispensable para que la agencia, corporación pública o municipio otorgue el beneficio o incentivo dispuesto en esta Ley.

La gestión del Secretario del Departamento de Hacienda, el Director Ejecutivo del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) o cualquier otro funcionario u organismo gubernamental o corporación pública relacionada con el proceso de cualificación para cualesquiera de los beneficios o incentivos otorgados mediante esta Ley estará enmarcada en los aspectos contributivos de la concesión del beneficio o incentivo que se trate si obtiene la Certificación de Cumplimiento vigente, según dispuesta en este Artículo, quedando la fiscalización, en primera instancia, de la elegibilidad para todas las disposiciones de esta Ley bajo la responsabilidad del Secretario de la Vivienda. Sin embargo, el Secretario del Departamento de Hacienda, el Director Ejecutivo del Centro de Recaudación de Ingresos

Municipales (CRIM) o cualquier otro funcionario u organismo gubernamental o corporación pública que se relacione con cualesquiera de los beneficios o incentivos otorgados mediante esta Ley, podrá comunicarle al solicitante y al Secretario, que necesita información adicional para validar los datos que aparecen en la Certificación de Cumplimiento, y notificará y solicitará dicha información al solicitante para corregir la situación. Hasta tanto no satisfecha a juicio del Secretario del Departamento de Hacienda o del Director Ejecutivo del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM), la solicitud de información, éstos podrán denegar los incentivos o beneficios contributivos solicitados. Inclusive, lo establecido en esta Ley, no limita de ninguna manera el poder adjudicado al Secretario de Hacienda a través de la Sección 6051.02 de la Ley 1-2011, según enmendada, mejor conocida como el [“Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 2011”](#), y de ser necesario, revocar los incentivos otorgados anteriormente a través del Certificado de Cumplimiento de acuerdo con la ley concerniente o de referir el caso a la agencia o corporación pública pertinente para su acción correspondiente.

El Secretario de la Vivienda, en consulta con el Secretario de Hacienda, establecerá las reglas y reglamentos que sean necesarios para la adopción de esta Ley, los cuales deberán establecer los criterios, los procedimientos y los documentos que se requerirán para determinar si un dueño cualifica para acogerse a las disposiciones dispuestas en esta Ley y los procedimientos de revisión o reconsideración en caso de denegación de tales exenciones contributivas.

La reglamentación que así adopte deberá establecer unos criterios específicos para dar preferencia a las personas de edad avanzada que tengan algún impedimento físico o que sean incapacitados, en el Programa que aquí se crea.

**Artículo 8. — Vigencia. —** (17 L.P.R.A. § 1471 nota)

Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación, excepto las exenciones contributivas sobre la propiedad que comenzarán a partir del 1ro de enero del año siguiente a la fecha de aprobación de esta Ley.

**Nota.** Este documento fue compilado por personal de la [Oficina de Gerencia y Presupuesto](#) del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, como un medio de alertar a los usuarios de nuestra Biblioteca de las últimas enmiendas aprobadas para esta Ley. Aunque hemos puesto todo nuestro esfuerzo en la preparación del mismo, este no es una compilación oficial y podría no estar completamente libre de errores inadvertidos. En el mismo se han incorporado todas las enmiendas hechas a la Ley a fin de facilitar su consulta. Para exactitud y precisión, refiérase a los textos originales de dicha ley y a L.P.R.A.. Las anotaciones en letra cursiva y entre corchetes añadidas al texto, no forman parte de la Ley; las mismas solo se incluyen para el caso en que alguna ley fue derogada y ha sido sustituida por otra que está vigente. Los enlaces al Internet solo se dirigen a fuentes gubernamentales. Los enlaces a las leyes enmendatorias pertenecen a la página web de la [Oficina de Servicios Legislativos](#) de la Asamblea Legislativa de Puerto Rico.  
Compilado por la Biblioteca de la Oficina de Gerencia y Presupuesto.