

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

20^{ma}. Asamblea
Legislativa

1^{ra}. Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 483

4 de abril de 2025

Presentado por la señora *Álvarez Conde*

Referido a la Comisión de Vivienda y Bienestar Social

LEY

Para crear la “Ley para la Transformación de Bienes en Desuso en Vivienda Asequible”; disponer sobre los procesos de evaluación y transferencia de propiedades en desuso para habilitarlas como unidades de vivienda; disponer sobre la identificación de recursos y fondos que viabilicen la transformación de bienes inmuebles en vivienda; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Uno de los reconocimientos más antiguos sobre el derecho a la vivienda se encuentra en el Artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948:

“Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda...”

Más allá, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas no solo reconoce el derecho a la vivienda, sino también el derecho a una vivienda adecuada, como parte fundamental del derecho humano a una vida digna.

Para el cumplimiento de este derecho, el Comité establece:

1. Protección contra el desalojo forzoso, la destrucción y la demolición arbitraria del hogar.

2. Derecho a estar libre de injerencias arbitrarias en el hogar, la privacidad y la familia.
3. Derecho a elegir la residencia, determinar dónde vivir y a la libertad de circulación.

Puerto Rico experimenta una crisis de vivienda que afecta a miles de puertorriqueños. La falta de acceso a viviendas asequibles, el desplazamiento causado por la gentrificación y el impacto de desastres naturales como el huracán María, los terremotos y la inestabilidad económica han exacerbado esta crisis.

El impacto de los desastres naturales ha sido un factor clave en la crisis habitacional de Puerto Rico. Según datos de la Oficina del Censo, Estudios Técnicos y el Centro para una Nueva Economía, tras el paso de los huracanes Irma y María, sumado a los terremotos que afectaron durante el 2020, aproximadamente 500,000 viviendas resultaron afectadas, de las cuales al menos 185,000 sufrieron daños severos. Ante esta realidad, es evidente los esfuerzos de reconstrucción por parte del Estado han sido deficientes e ineficaces. Los hogares impactados siguen sin ser rehabilitados o han tenido que ser reconstruidos por cuenta propia.

Otros de los aspectos más preocupantes de esta crisis es la gran cantidad de viviendas vacías en la isla. Según el Censo Federal de 2022, en Puerto Rico existen aproximadamente 1.6 millones de viviendas, de las cuales 309,259 (19%) están desocupadas. Estas propiedades representan una oportunidad significativa para aumentar el inventario de viviendas asequibles y las opciones de alquiler a largo plazo. De igual forma, el gobierno cuenta con cientos de propiedades en desuso, entre ellas, pero no son las únicas, cientos de escuelas.

Mientras tanto, las comunidades más vulnerables enfrentan amenazas de desalojo, mientras los costos de alquiler y propiedad continúan en aumento. Muchos puertorriqueños dependen de viviendas en residenciales públicos o de ayudas económicas federales, como el programa Sección 8, para poder costear un hogar. Sin embargo, un estudio recientemente realizado por investigadores de la Universidad de

Puerto Rico reveló que 27,837 familias están en lista de espera para un apartamento en residenciales públicos del Departamento de la Vivienda, y que el inventario subsidiado apenas cubre el 20% de la población elegible. Por otra parte, en su vista de confirmación ante el Senado de Puerto Rico, el jefe designado de la Administración de Vivienda Pública, Juan Antonio Rosario Hernández, indicó que hay unas 34,000 familias a la espera de un apartamento en un residencial público del país o a través del programa federal Sección 8.

Ante este panorama, es fundamental desarrollar estrategias que garanticen el acceso a viviendas asequibles y protejan a las comunidades más vulnerables. Es fundamental maximizar los recursos y bienes del Estado, disponibles para responder a la demanda de vivienda asequible para nuestra población. Solo así se podrá garantizar que todas las personas en Puerto Rico puedan ejercer su derecho a una vivienda adecuada y digna.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1.- Esta Ley se conocerá como “Ley para la Transformación de Bienes en
2 Desuso en Vivienda Asequible”.

3 Artículo 2.- Es política pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico
4 impulsar la vivienda asequible para todos los puertorriqueños. El Estado priorizará que
5 todo ciudadano cuente con una vivienda adecuada, digna y segura. A tales propósitos,
6 maximizará los recursos y bienes inmuebles en desuso que tenga bajo su propiedad
7 para el desarrollo de vivienda asequible.

8 Artículo 3.- El Departamento de la Vivienda preparará un informe de necesidad
9 de vivienda asequible por región, tomando en cuenta la cantidad de familias en espera
10 de un apartamento en un residencial público o en la búsqueda de un hogar a través del
11 programa federal Sección 8.

1 Artículo 4.- El Departamento de la Vivienda deberá obtener por parte de la Junta
2 Revisora de Propiedad Inmueble, creada en virtud de la Ley 235-2014, una certificación
3 actualizada en la que se incluyan todas las propiedades inmuebles que están
4 disponibles para su disposición por razón de no ser necesitadas para ser habilitadas por
5 alguna agencia, dependencia o instrumentalidad del Poder Ejecutivo.

6 Artículo 5.-El Departamento de la Vivienda evaluará las propiedades en desuso o
7 subutilizadas bajo la propiedad o custodia de otras agencias, y seleccionará entre estas
8 aquellas con viabilidad para ser transformadas en unidades de vivienda asequible para
9 amortiguar la demanda de vivienda. Estas unidades podrán ser desarrolladas de
10 manera horizontal o vertical.

11 Artículo 6.- El Departamento de la Vivienda preparará un plan de trabajo, de
12 carácter público, por cada propiedad que interese adquirir, en el que se identifiquen los
13 fondos y recursos disponibles para la transformación de estas en unidades de vivienda
14 asequible. El plan de trabajo incluirá, además, metas claras y plazos definidos para
15 ejecutar dicha transformación. Una vez preparado el plan de trabajo, se presentará ante
16 el Departamento de Transportación y Obras Públicas o la agencia custodia de la
17 propiedad en desuso, quienes transferirán la propiedad en desuso en un término no
18 mayor de 30 días. En caso de propiedades subutilizadas, el Departamento de la
19 Vivienda y la agencia custodia de la propiedad, en un periodo no mayor de 30 días,
20 establecerán por acuerdo o negocio jurídico la transferencia parcial de la propiedad
21 para habilitarla como unidades de vivienda asequible.

1 No se transferirá propiedad alguna, en su totalidad o parcialmente, al
2 Departamento de la Vivienda sin la presentación de un plan de trabajo conforme a lo
3 dispuesto en este Artículo.

4 Artículo 7.- Las propiedades transformadas en unidades de vivienda asequible se
5 harán disponible para a aquellas personas o familias en espera de un apartamento en un
6 residencial público o a través del programa federal Sección 8, así como para primeros
7 compradores, jóvenes y personas por debajo del umbral de una vivienda de interés
8 social. El Departamento garantizará que dichas unidades sean distribuidas
9 equitativamente entre aquellos interesados en rentar a través del programa vivienda
10 pública o el programa federal de Sección 8, y aquellos interesados en adquirir una
11 vivienda como primeros compradores.

12 Artículo 8.- Aquellas propiedades que sean objeto de evaluación por parte del
13 Comité de Evaluación y Disposición de Propiedades Inmuebles, para ser traspasadas u
14 otro negocio jurídico, a favor de alguna organización o municipio, no serán
15 consideradas para los propósitos de esta Ley. Una vez concluido el proceso de
16 evaluación sin que se transfiriera la propiedad a favor de un solicitante, la misma será
17 considerada por el Departamento de la Vivienda conforme a lo dispuesto en esta Ley.

18 Artículo 9.- El Departamento de la Vivienda identificará los fondos, estatales o
19 federales, y demás recursos necesarios para transformar y habilitar las edificaciones en
20 desuso como unidades de vivienda asequible. La agencia podrá establecer acuerdos
21 colaborativos con terceros para dar cumplimiento a las disposiciones de esta Ley, en el
22 siguiente orden de prioridad: gobiernos municipales, cooperativas de vivienda,

1 organizaciones sin fines de lucro, y entidades privadas. En ninguna circunstancia los
2 acuerdos colaborativos podrán representar el establecimiento de unidades de vivienda
3 que excedan los parámetros de una vivienda asequible conforme a los criterios
4 mencionados en el Artículo 7.

5 Artículo 10.- Cláusula de Supremacía

6 Las disposiciones de esta Ley prevalecerán sobre cualquier otra disposición de
7 ley que no estuviera en armonía con lo aquí establecido y que no haya sido derogada.

8 Todo el Gobierno de Puerto Rico deberá atemperar sus reglamentos y normas
9 administrativas para que cumplan con las disposiciones de esta Ley.

10 Artículo 11. - Cláusula de Separabilidad

11 Si cualquier parte de esta Ley fuese declarada inválida o inconstitucional por un
12 Tribunal de jurisdicción competente, la sentencia dictada a ese efecto no afectará,
13 perjudicará o invalidará el resto de esta Ley, quedando sus efectos limitados a la parte
14 de esta Ley que fuere así declarada inválida o inconstitucional.

15 Artículo 12.- Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su
16 aprobación.