

ORIGINAL

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20^{ma} Asamblea
Legislativa

3^{ra} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 932

INFORME NEGATIVO

6 de febrero de 2026

AL SENADO DE PUERTO RICO:

La Comisión de Vivienda y Bienestar Social del Senado de Puerto Rico, previo estudio concienzudo y consideración, no recomienda a este Alto Cuerpo la aprobación del Proyecto del Senado 932.

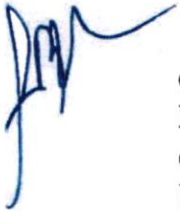
ALCANCE DE LA MEDIDA

El Proyecto del Senado 932, según radicado, pretende enmendar la Ley Núm. 66 de 17 de agosto de 1989, según enmendada, conocida como "Ley Orgánica de la Administración de Vivienda Pública de Puerto Rico", añadiendo un nuevo Artículo 8.1 que ordene el restablecimiento, fortalecimiento y reconocimiento oficial de los Consejos de Residentes en todos los residenciales públicos; incorporar explícitamente los requisitos federales de participación de residentes bajo 24 CFR Parte 964 (Tenant Participation and Tenant Opportunities in Public Housing); establecer mecanismos obligatorios de apoyo, financiamiento, espacios y participación en la gestión por parte de la Administración de Vivienda Pública (AVP); garantizar que los consejos sirvan como intermediarios efectivos entre residentes y la AVP para abordar preocupaciones comunitarias; y para otros fines relacionados.

La autora de la medida expone que, los Consejos de Residentes son mecanismos esenciales para la participación democrática y el empoderamiento de las familias que viven en residenciales públicos, permitiendo que expresen sus preocupaciones, participen en la toma de decisiones y colaboren en las mejoras de su entorno. Sin embargo, en Puerto Rico, diversos consejos han sido debilitados o inactivos debido a falta de reconocimiento efectivo, recursos limitados, interferencias administrativas o incumplimiento de normativas federales.

A tenor con lo dispuesto en el Código de Regulaciones Federales del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD), 24 CFR Parte 964¹, mediante la cual se establece el derecho de los residentes a organizar consejos, elegirlos democráticamente y que las Agencias de Vivienda Pública (PHAs, como la AVP) los reconozcan oficialmente como representantes únicos proporcionándoles financiamiento (hasta \$25 por unidad al año para actividades de participación), espacios comunitarios, apoyo para elecciones y mecanismos de mediación en disputas. Los consejos deben participar en aspectos como modernización, mantenimiento, seguridad, selección de residentes y políticas generales, fomentando un ambiente positivo y la autosuficiencia.

En ese sentido, la Ley Orgánica de la AVP (Ley Núm. 66-1989) promueve la actividad comunitaria y el mejoramiento de la calidad de vida, pero no incorpora explícitamente estos mandatos federales ni impone obligaciones claras para restablecer consejos inactivos, proveer fondos o integrar su rol en la gestión diaria. Esta omisión ha resultado en desconexión entre residentes y administración, perpetuando problemas como negligencias, falta de transparencia y represalias.

 La enmienda propuesta pretende corregir estas deficiencias mediante una enmienda que obligue a la AVP a reconocer y fortalecer los consejos conforme a 24 CFR Parte 964, incluyendo financiamiento, espacios, elecciones supervisadas y participación en decisiones. El proceso deberá cumplir con la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme (Ley Núm. 38-2017), con vistas públicas y consultas a residentes. Esto promoverá equidad, rendición de cuentas y un mejoramiento real en la calidad de vida de los residentes de vivienda pública, alineándose con la política pública federal y estatal de participación comunitaria.

INTRODUCCIÓN

La Comisión de Vivienda y Bienestar Social estudió el texto de la Ley Núm. 66 de 17 de agosto de 1989, según enmendada, conocida como "Ley Orgánica de la Administración de Vivienda Pública de Puerto Rico". En segunda instancia, se evaluó la viabilidad en términos presupuestarios y fiscales.

ANÁLISIS DE LA MEDIDA

¹ § 964.11 HUD policy on tenant participation.

HUD promotes resident participation and the active involvement of residents in all aspects of a HA's overall mission and operation. Residents have a right to organize and elect a resident council to represent their interests. As long as proper procedures are followed, the HA shall recognize the duly elected resident council to participate fully through a working relationship with the HA. HUD encourages HAs and residents to work together to determine the most appropriate ways to foster constructive relationships, particularly through duly elected resident councils.

Para una evaluación integral de esta medida, la Comisión de Vivienda y Bienestar, en aras de analizar y estudiar el P. del S. 932 solicitó memoriales explicativos para sustentar una evaluación laboriosa del proyecto al Departamento de la Familia, y a la Administración de Vivienda Pública.

Departamento de la Familia (DF)

 El Departamento de la Familia (en adelante, DF), compareció ante la Comisión y expuso que son la agencia del Estado encargada de desarrollar e implantar política pública dirigida a la solución o mitigación de los problemas sociales de Puerto Rico. Le corresponde promover el bienestar de las familias y sus miembros, facilitar servicios sociales, educativos y preventivos, y colaborar con otras agencias gubernamentales en asuntos que impactan el desarrollo social y económico de la comunidad. Dentro de sus facultades delegadas por ley, el Departamento atiende directamente a miles de familias que residen en vivienda pública mediante programas de asistencia económica, servicios sociales, protección de menores, apoyo a personas de edad avanzada y servicios a personas con discapacidades.

EL DF esbozó, además, que los Consejos de Residentes desempeñan un rol fundamental en la vida comunitaria de los residenciales públicos. Reconoce que su funcionamiento efectivo contribuye directamente a mejorar la calidad de vida de todos los residentes -menores, jóvenes, adultos y adultos mayores- al promover espacios seguros, participativos y orientados al bienestar colectivo. Esta labor se alinea con los propósitos del Departamento de la Familia particularmente en lo relativo a fortalecer la protección, el desarrollo integral y la estabilidad de las familias y de las poblaciones vulnerables, así como a fomentar comunidades más seguras, organizadas y orientadas a la prevención. Cuando estos consejos cumplen cabalmente con sus funciones y objetivos, fortalecen la organización comunitaria, facilitan la comunicación con la administración y aseguran que las necesidades y prioridades de la comunidad sean atendidas de manera oportuna y conforme a derecho.

No obstante, lo anterior, el DF reconoce que le corresponde al Departamento de la Vivienda y a la Administración de Vivienda Pública evaluar el impacto y particularidades que podría establecer la aprobación e implantación del articulado propuesto en la pieza legislativa. Ello comprende la adopción de procedimientos internos, la calendarización y supervisión de los procesos electorales, así como la evaluación de los recursos administrativos y fiscales necesarios. Esta deferencia toma en cuenta, entre otros factores, los requisitos de participación ciudadana y de revisión reglamentaria establecidos en la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, Ley Núm. 38-2017, además de las obligaciones federales aplicables. Corresponde a dichas agencias evaluar la razonabilidad de las plazas y la capacidad operacional requerida

para garantizar un proceso riguroso, inclusivo y conforme a derecho, entre otros aspectos relacionados a la medida legislativa propuesta.

El DF concluyó su ponencia manifestando que apoya el propósito general del P. del S. 932 en cuanto a promover la participación comunitaria y el empoderamiento de las familias que residen en complejos de vivienda pública, en armonía con objetivos de bienestar social y prevención. Empero, el DF otorga plena deferencia al Departamento de la Vivienda, a la Administración de Vivienda Pública y a las entidades concernidas respecto al establecimiento, el diseño de procedimientos, la razonabilidad de los términos y la evaluación de recursos necesarios para cumplir con la legislación según representada.

Administración de Vivienda Pública



La Administración de Vivienda Pública (AVP), enunció en su ponencia que, es una agencia adscrita al Departamento de la Vivienda (en adelante, "DV"), la cual fue creada por virtud de la Ley Núm. 66 del 17 de agosto de 1989, según enmendada, conocida como la "Ley Orgánica de la Administración de Vivienda Pública de Puerto Rico". La AVP constituye un instrumento fundamental para administrar efectivamente los recursos de vivienda pública, contribuir al mejoramiento de la calidad de vida en los residenciales públicos y fomentar la actividad comunitaria y el desarrollo personal y familiar de los residentes de nuestras comunidades.

La AVP manifestó que, en virtud de su ley habilitadora, es responsable de la administración de los programas de Vivienda Pública y Vales para la Libre Selección de Vivienda (conocido como, "Sección 8") con la finalidad y función de proveer vivienda asequible a las familias de bajos ingresos de Puerto Rico. En el ejercicio de su función la AVP opera con fondos federales provenientes del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos ("HUD", por sus siglas en ingles), conforme a la legislación y reglamentación federal aplicable, as, como el Contrato Anual de Contribuciones suscrito entre la AVP y HUD.

Además, razonó, que el asunto dispuesto en la medida objeto del presente informe pretende legislar sobre un asunto que está regulado por la ley federal. En consecuencia, la AVP invocó la doctrina jurídica de campo ocupado² para establecer que resulta

² La doctrina de campo ocupado (*field preemption*) surge de la Cláusula de Supremacía de la Constitución de los Estados Unidos (Artículo VI, Sección 2) y establece que cuando el Congreso federal ha legislado con la intención de regular de manera exclusiva un determinado ámbito, esa legislación federal desplaza total o parcialmente la legislación estatal o territorial. En resumidas cuentas, ello significa que, en áreas que el Congreso "ocupa", ni los estados ni Puerto Rico pueden legislar ni aplicar normas que interfieran con ese campo regulado federalmente. Véase: 2025 TSPR 036, *Municipio de Río Grande v. Adquisición de Finca* (2025); Véase, además: *Puerto Rico v. Franklin California Tax-Free Trust*, 579 US 115 (2016).

improcedente aprobar la medida según propuesta. Punteó, además, que como agencia se encuentra actualmente en cumplimiento con las obligaciones impuestas por legislaciones federales y estatales. Resaltó, también, que lo que se pretende legislar ya se encuentra atendido bajo sus reglamentos tanto en el Núm. 7767 conocido como "Reglamento para la Creación, Organización y Funcionamiento de Consejos de Residentes de la Administración de Vivienda Pública" y el Núm. 6581 "Reglamento para el Manejo del Fondo de Actividades de Participación de Residentes Asignado a los Consejos de Residentes". Siendo así, la AVP no endosó la aprobación del Proyecto del Senado 932.

IMPACTO FISCAL MUNICIPAL



En cumplimiento con el Artículo 1.007 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como "Código Municipal de Puerto Rico", la Comisión de Vivienda y Bienestar Social del Senado de Puerto Rico no solicitó comentarios al Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM) ni a la Oficina de Gerencial Municipal, toda vez que el Proyecto del Senado 932 no impone una obligación económica en el presupuesto de los gobiernos municipales.

CONCLUSIÓN

La Comisión de Vivienda y Bienestar Social del Senado de Puerto coincide con los señalamientos de la Administración de Vivienda Pública, el ente con responsabilidad primaria sobre la administración de la Ley Orgánica de la Administración de Vivienda Pública de Puerto Rico. Tal y como expresa la AVP en su ponencia, en la actualidad los propósitos que persigue la medida objeto del presente informe se encuentran altamente regulados, tanto por la esfera federal, así como la estatal. **Al palio de la Cláusula de la Supremacía, el campo puede estar ocupado cuando el estatuto expresa claramente la intención de excluir leyes locales, o cuando la estructura y propósito del esquema federal son tan completos que se infiere que el Congreso no quiso permitir regulación estatal o territorial adicional.**³ El estatuto federal de HUD *policy on tenant participation* establece patentemente la intención del Congreso de regular la participación de Consejos de Titulares en Complejos de Vivienda Pública.⁴ Mas aún, la AVP planteó estar en cumplimiento con las disposiciones que atienden el tema central de la medida bajo la consideración de esta Comisión. Por consiguiente, esta Honorable Comisión considera improcedente y contrario a los preceptos legales aplicables, la aprobación de la medida según escrita.

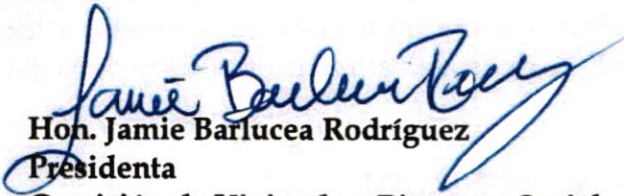
³ (énfasis suplido).

⁴ § 964.11.

Informe Negativo
Proyecto del Senado 932
Comisión de Vivienda y Bienestar Social

POR TODO LO ANTES EXPUESTO, la Comisión de Vivienda y Bienestar Social del Senado de Puerto Rico, previo estudio y consideración, tiene a bien presentar ante este distinguido Alto Cuerpo el Informe Negativo sobre el **Proyecto del Senado 932**, recomendando la no aprobación de la medida según redactada.

Respetuosamente sometido,


Hon. Jamie Barlucea Rodríguez
Presidenta
Comisión de Vivienda y Bienestar Social