

ORIGINAL

RECIBIDO JUN 24 26 PM 12:11
Almy
TRAMITES Y RECORDS SENADO PR

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20^{ma} Asamblea
Legislativa

3^{ra} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1188

INFORME NEGATIVO

24 de junio 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 1188.

ALCANCE DE LA MEDIDA

JA
El Proyecto del Senado 1188, según radicado, pretende enmendar el inciso (h) del Artículo 4 de la Ley Núm. 97 del 10 de junio de 1972, según enmendada, conocida como la "Ley Orgánica del Departamento de la Vivienda", a los fines de establecer que, en las expropiaciones forzosas iniciadas por el Departamento de la Vivienda, el único fin público que las justifique sea la construcción de viviendas asequibles para personas naturales o familias que se encuentren bajo el umbral de pobreza federal según los parámetros establecidos por el Departamento de Salud y Servicios Humanos (HHS, por sus siglas en inglés); y para decretar otras disposiciones complementarias.

Los autores de la medida exponen que, la Ley Núm. 97 del 10 de junio de 1972, según enmendada, crea un departamento ejecutivo de gobierno con el nombre de Departamento de la Vivienda. Entre los propósitos y funciones del Departamento, se encuentran: "establecer las normas directivas programáticas para alcanzar y administrar el desarrollo de todos los programas y actividades en el campo de la vivienda de interés social"; "dirigir y supervisar todas las actividades gubernamentales relacionadas con el desarrollo, financiamiento y administración de programas de viviendas de interés social y de proyectos de renovación urbana o rehabilitación en su sitio" y "promover la participación de entidades privadas en el desarrollo de la vivienda de interés social y en el desarrollo comunal", entre otros.

De otra parte, indican que la Ley 201-2002 confiere al Departamento de la Vivienda, la facultad de adquirir propiedades inmuebles por medio del procedimiento de expropiación forzosa, entre otros. En su Exposición de Motivos, la Ley 201-2002 dispuso lo siguiente:

“El Departamento debe tener la capacidad y la autoridad expresa para: (i) asegurar que los dueños e inquilinos de propiedad inmueble a ser adquirida por el Departamento o a instancia de éste, para proyectos designados para el beneficio del público en general sean tratados justa y equitativamente... (iii) asegurar que las personas a ser desplazadas como resultado directo de dichos proyectos del Departamento sean tratadas consistentemente para que no sufran daños desproporcionales como resultado de proyectos designados para el beneficio del público en general.”

 Con la facultad de adquirir propiedades inmuebles por medio del procedimiento de expropiación forzosa, el Departamento de la Vivienda puede atender entre otras cosas, el estado de deterioro que han experimentado algunos de nuestros centros urbanos. No obstante, en recientes proyectos de revitalización de comunidades, el Departamento de la Vivienda, en lugar de viabilizar la revitalización de la comunidad existente, sustituye a los residentes actuales por otros con un nivel económico y poder adquisitivo mayor, como si el concepto “revitalización de una comunidad” implicara el desplazamiento de los empobrecidos, para sustituirlos por los ricos.

El deber ministerial de Departamento de la Vivienda es ayudar a las personas más vulneradas a tener un techo seguro, haciéndole de esa forma justicia a aquellos sectores sociales que de otra forma no podrían satisfacer ese derecho humano básico. Para cumplir con la misión del Departamento de la Vivienda, es importante que la Asamblea Legislativa aclare el significado de “fin público”, y así delimite hasta dónde debe llegar el poder de la agencia para expropiar.

INTRODUCCIÓN

La Comisión de Vivienda y Bienestar Social estudió el texto de la Ley Núm. 97 de 10 de junio de 1972, según enmendada, conocida como “Ley Orgánica del Departamento de la Vivienda”. En segunda instancia, se analizó jurisprudencia aplicable, así como la viabilidad de la medida en términos presupuestarios y fiscales.

ANÁLISIS DE LA MEDIDA

Para una evaluación integral de esta medida, la Comisión de Vivienda y Bienestar, en aras de analizar y estudiar el P. del S. 1188 solicitó memoriales explicativos para

sustentar una evaluación laboriosa del proyecto al Departamento de la Familia, al Departamento de Vivienda, al Colegio de Abogados, la Comisión de Derechos Civiles, la Junta de Planificación, Coordinadora Moriviví, Inc., Colaboradora del Programa de Cuidado Continuo (*Continuum of Care*) del Sureste de Puerto Rico, conocido como "CoC PR-503", y el CoC - PR 502 (personas sin hogar).

Departamento de la Familia



El Departamento de la Familia (DF) compareció ante la Comisión y expuso que es responsable de llevar a cabo los programas del Gobierno de Puerto Rico dirigidos hacia la solución o mitigación de los problemas sociales de nuestra isla. Según las disposiciones del Artículo 3 del Plan de Reorganización Núm. 1 de 28 de julio de 1995, según enmendado, se estableció que se dará prioridad al desarrollo de actividades de información y educación social dirigidas a la prevención primaria de problemas que afecten las familias y a la comunidad; la coordinación de servicios que promuevan una buena convivencia familiar y comunitaria en las que participen las familias y la comunidad; el fomento y coordinación de servicios para el desarrollo y cuidado de la niñez; y la participación de organizaciones de la comunidad, mediante acuerdos conjuntos entre el gobierno y la comunidad, para solucionar problemas comunes como la criminalidad, violencia doméstica, maltrato de menores, uso y abuso de drogas, deserción escolar, y cualesquiera otros problemas que se presenten de tiempo en tiempo.

EL DF expone además que reconoce que la vivienda no es un bien aislado: es el cimiento material que afecta la salud, la estabilidad familiar, el bienestar infantil, el desarrollo educativo, la seguridad, la permanencia en la comunidad y la continuidad de tratamientos médicos o terapias. Cuando el acceso a vivienda asequible se deteriora, el impacto se concentra con mayor intensidad en quienes ya enfrentan condiciones económicas precarias. En ese contexto, el Departamento entiende que el PS 1188 introduce un criterio de focalización ya que limita el fin público de la expropiación forzosa exclusivamente a la "construcción de viviendas asequibles para personas y familias bajo el umbral de pobreza federal conforme a los parámetros establecidos por el Departamento de Salud y Servicios Humanos de los Estados Unidos de América (HHS), por sus siglas en inglés. Este diseño pretende fortalecer la legitimidad social de la política pública, al asegurar que la herramienta expropiatoria se utilice únicamente para atender el problema habitacional de mayor urgencia social.

En cuando a la elaboración y ejecución de la política pública de la vivienda en Puerto Rico, la responsabilidad primaria recae en el Departamento de la Vivienda. A esos efectos, se desarrolló el Plan Estatal de Vivienda de Puerto Rico 2024-2030, mediante el cual se estableció la hoja de ruta que guiaría los esfuerzos del Gobierno para garantizar que cada familia en Puerto Rico tenga acceso a un hogar digno, seguro y asequible. En el referido Plan se hace patente la necesidad de mayor oferta en unidades

de vivienda asequible ya que en nuestra jurisdicción residen 1,368,360 personas que viven bajo el nivel de pobreza. Esto equivale al 42% de las personas, comparado con un promedio nacional de 12.5%. Por su parte, el 38.8% por ciento de las familias, o sea 308,830 familias, viven en esta condición social.

Atendiendo la necesidad de aumentar la oferta de unidades de vivienda asequible, nuestra administración aprobó la Ley 100-2025, mediante la cual se actualizó las disposiciones de la Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, según enmendada, conocida como "Ley de Coparticipación del Sector Público y Privado para la Nueva Operación de Vivienda", para viabilizar que más familias pudieran acceder a una vivienda asequible. Sin embargo, todavía existe una brecha amplia entre la oferta de unidades de vivienda asequible y la demanda existente en nuestra Isla.

El DF concluye su ponencia manifestando que este esfuerzo legislativo es uno encomiable ya que fortalece la capacidad del gobierno para responder con precisión a la necesidad real de más viviendas para la ciudadanía, enfocando la intervención del Estado en las familias que requieren mayor protección para sostener su bienestar. No obstante, hay otras consideraciones que el Departamento de la Vivienda tiene que evaluar para poder cumplir con su misión de proveer vivienda asequibles y desarrollo de comunidades. Así las cosas, dieron total deferencia a los comentarios que dicha agencia pueda brindar a esta honorable Comisión.

Departamento de la Vivienda

El Departamento de la Vivienda (DV), expresa en su ponencia que, como ente rector en la formulación e implantación de la política pública de vivienda y desarrollo comunal del Gobierno de Puerto Rico, ejerce sus facultades conforme a un mandato legal amplio conferido, por su ley orgánica. En virtud de la Ley Núm. 97-1972, el Departamento no solo diseña e implementa programas de vivienda de interés social, sino que además coordina y ejecuta iniciativas de desarrollo comunitario que atienden múltiples dimensiones del bienestar social, incluyendo la revitalización urbana, el acceso a vivienda digna y la promoción de entornos sostenibles.

Manifiesta el DV 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 inglés), conforme a la legislación y reglamentación federal aplicable, as, como el Contrato Anual de Contribuciones suscrito entre la AVP y HUD.

Expone el DV que, aunque están facultados para utilizar la expropiación forzosa como mecanismo de adquisición, de bienes inmuebles, el mismo está delimitado por derechos constitucionales. A esos efectos, establecen que el término "fin público" no debe limitarse de manera absoluta a la construcción de viviendas solo para personas bajo el umbral de pobreza federal. Más bien debe considerarse en conjunto con otros aspectos y componentes de la sociedad. En adición alertan sobre la posibilidad de que procesos que ya se encuentra encaminados pudieran verse afectados de aprobarse la medida según redactada. Por último, señala el posible impacto fiscal que esta medida pudiera tener sobre las arcas de la agencia.

Coordinadora Moriviví, Inc.

 La Coordinadora Moriviví, Inc. (CMI), es una organización privada sin fines de lucro, organizada al amparo de las leyes de Puerto Rico, que tiene como misión satisfacer la necesidad de servicios de las personas sin hogar y otras poblaciones en condiciones de vulnerabilidad en Puerto Rico, mediante alianzas, integración, planificación, coordinación y uso estratégico de los recursos disponibles. Como entidad colaboradora del CoC PR-503, tiene, entre otras, la responsabilidad de llevar a cabo funciones administrativas y de planificación del CoC PR-503, incluyendo el monitoreo de proyectos, evaluación de ejecución de los proyectos y conteo de personas sin hogar.

La CMI reitera su compromiso indeclinable con las poblaciones más vulnerables, en particular con las personas sin hogar o en riesgo de perder su vivienda, así como con las comunidades históricamente desventajadas. En ese contexto, reconocemos y valoramos toda iniciativa legislativa o administrativa que procure atender de forma efectiva las necesidades de estos sectores. Todo esfuerzo dirigido a garantizar el acceso a una vivienda digna, segura y asequible merece nuestro mayor respeto institucional y consideración, en la medida en que se alinee con principios de equidad, justicia social y protección de derechos fundamentales.

No obstante, la CMI señaló que algunas de las premisas que lo sustentan particularmente en cuanto al uso actual de la facultad expropiatoria del Departamento de la Vivienda y sus efectos en las comunidades, no forman parte del conocimiento directo o documentado de nuestra organización. Por tal razón, estimaron indispensable que este cuerpo legislativo recabe información adicional de las agencias pertinentes, incluyendo el propio Departamento de la Vivienda, la Junta de Planificación y otras entidades con injerencia en la política pública de desarrollo urbano, a fin de contar con un expediente completo que permita una evaluación ponderada, objetiva y responsable. En ese contexto, entendemos meritorio que la Asamblea Legislativa examine con detenimiento el balance adecuado entre la flexibilidad operacional del Departamento de la Vivienda y la necesidad de garantizar que sus actuaciones respondan de manera clara y directa al interés público más apremiante: el acceso a vivienda digna para quienes carecen de ella o se encuentran en riesgo de perderla.

La CMI concluye su ponencia señalando que el Proyecto requiere un análisis adicional más abarcador que permita evaluar sus implicaciones prácticas, fiscales y operacionales, así como su interacción con el marco normativo vigente. En consecuencia, previo a cualquier determinación final, recomendaron que esta Honorable Comisión solicite información y la comparecencia de las agencias concernidas, a los fines de robustecer el expediente legislativo.

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 1188 no impone una obligación económica en el presupuesto de los gobiernos municipales.

CONCLUSIÓN



La Comisión de Vivienda y Bienestar Social del Senado de Puerto Rico reconoce la preocupación social que motiva el P. del S. 1188, particularmente en cuanto a evitar desplazamientos injustificados y procurar que las herramientas del Estado en materia de vivienda atiendan a las poblaciones de mayor vulnerabilidad. No obstante, luego de evaluar los memoriales recibidos y el marco jurídico aplicable, esta Comisión entiende que la medida, según redactada, no constituye el mecanismo adecuado para adelantar dicho propósito.

La facultad de expropiación forzosa es un atributo inherente de la soberanía del Estado, pero su ejercicio está sujeto a límites constitucionales y procesales. Es decir, que la propiedad se dedique a un uso o fin público y que se satisfaga justa compensación.¹ Asimismo, nuestro ordenamiento reconoce que las personas con interés en la propiedad expropiada pueden formular defensas y objeciones tanto sobre el fin público de la adquisición como sobre la cuantía declarada como justa compensación.² Por tanto, el ordenamiento vigente ya provee mecanismos para impugnar actuaciones expropiatorias que carezcan de fin público legítimo o que incumplan con las garantías constitucionales correspondientes.

¹ *Municipio de Guaynabo v. Adquisición de 197.8817 metros cuadrados*, 180 DPR 206 (2010); *ACT v. 780.6141M2*, 165 DPR 121 (2005).

² *Adm. de Terrenos v. Ponce Bayland Enterprises, Inc.*, 207 DPR 586 (2021).

A la luz de ese marco jurídico, esta Comisión entiende que el P. del S. 1188 adopta una solución excesivamente restrictiva. El concepto de fin público en materia de vivienda no debe limitarse de forma absoluta a la construcción de viviendas asequibles para personas o familias bajo el umbral federal de pobreza. La política pública de vivienda también puede comprender proyectos de rehabilitación, renovación urbana, realojo, desarrollo comunal, infraestructura complementaria, eliminación de condiciones de deterioro urbano, vivienda para personas de ingresos bajos o moderados, vivienda para adultos mayores, personas con impedimentos, personas sin hogar o familias afectadas por emergencias o desastres. Limitar la facultad expropiatoria a una sola categoría de beneficiarios podría impedir proyectos legítimos y necesarios que, aunque no encajen literalmente en la fórmula propuesta, sí responden a un fin público reconocido.

La jurisprudencia sobre expropiación forzosa ha reconocido, además, que los programas de redesarrollo y renovación urbana requieren una evaluación integral y no meramente fragmentada. En *Berman v. Parker*, el Tribunal Supremo de Estados Unidos validó la amplitud del concepto de fin público en el contexto de programas de redesarrollo urbano, reconociendo que tales iniciativas no tienen que ejecutarse lote por lote o edificio por edificio.³ De igual forma, en *Hawaii Housing Authority v. Midkiff*,⁴ y *Kelo v. City of New London*,⁵ se reconoció que el requisito de uso público puede satisfacerse cuando la actuación gubernamental guarda una relación racional con un propósito público legítimo. Aunque tales precedentes no eliminan la obligación del Estado de justificar adecuadamente una expropiación, sí confirman que el concepto constitucional de fin público es más amplio que la categoría única propuesta por la medida.

Particular preocupación merece la disposición transitoria del proyecto, que ordenaría revisar todo proceso de expropiación forzosa ya iniciado y detenerlo inmediatamente si no puede adaptarse a la nueva legislación. Esa disposición podría afectar procedimientos judiciales pendientes, proyectos públicos ya encaminados, depósitos de justa compensación, derechos de partes con interés, obligaciones contractuales y planificación presupuestaria previamente asumida. Además, podría exponer al Departamento de la Vivienda a litigios adicionales, demoras, reclamaciones por intereses y controversias relacionadas con la justa compensación. En *AAA v. Cortés Flores*,⁶ el Tribunal Supremo reiteró que la determinación de justa compensación es una función judicial y que los intereses por demora forman parte integral del mandato constitucional de compensar adecuadamente a la persona afectada.

Por otro lado, el desplazamiento al que hace referencia la Exposición de Motivos de la medida no fue sustentado ni validado en el expediente legislativo por entidades con pericia directa en la materia. Las comparecencias recibidas reflejan, más bien, que la

³ *Berman v. Parker*, 348 U.S. 26 (1954).

⁴ *Hawaii Housing Authority v. Midkiff*, 467 U.S. 229 (1984).

⁵ *Kelo v. City of New London*, 545 U.S. 469 (2005).

⁶ *AAA v. Cortés Flores*, 2024 TSPR 96.

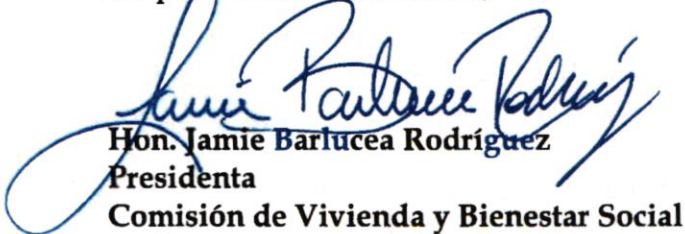
Informe Negativo
Proyecto del Senado 1188
Comisión de Vivienda y Bienestar Social

preocupación social amerita estudio y fiscalización, pero no necesariamente la eliminación o reducción categórica de una herramienta pública necesaria para adelantar proyectos de vivienda y desarrollo comunal. La Comisión entiende que restringir de manera absoluta la facultad expropiatoria del Departamento de la Vivienda no es el mecanismo para adelantar los propósitos de la medida.

En consecuencia, esta Comisión concluye que la aprobación del P. del S. 1188, según redactado, podría tener un impacto adverso sobre la capacidad del Departamento de la Vivienda para cumplir con su política pública, atender condiciones de deterioro urbano, desarrollar proyectos integrales de vivienda y responder a necesidades habitacionales diversas. Por tales fundamentos, la Comisión no recomienda la aprobación de la medida.

POR TODO LO ANTES EXPUESTO, la Comisión de Vivienda y Bienestar Social del Senado de Puerto Rico, previo estudio y consideración, tienen a bien presentar ante este distinguido Alto Cuerpo el Informe Negativo sobre el **Proyecto del Senado 1188**, recomendando la no aprobación de la medida según redactada.

Respetuosamente sometido,



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