

# GOBIERNO DE PUERTO RICO

19<sup>na.</sup> Asamblea  
Legislativa

5<sup>ta.</sup> Sesión  
Ordinaria

## SENADO DE PUERTO RICO

### **R. del S. 741**

7 de febrero de 2022

Presentada por la señora *Santiago Negrón*

*Referida a la Comisión de Asuntos Internos*

#### **RESOLUCIÓN**

Para ordenar a la Comisión de Asuntos Municipales y de Vivienda del Senado de Puerto Rico realizar una investigación sobre las gestiones que maneja el Departamento de la Vivienda de Puerto Rico para satisfacer la demanda de viviendas y hogares adecuados para individuos y familias; incluyendo los criterios para las opciones de impactar terrenos con potencial agrícola o con valor ecológico, en contraste con la alternativa de satisfacer la demanda de vivienda de interés social y de otro tipo mediante la rehabilitación, reconstrucción o reparación de unidades de vivienda desocupadas, destruidas o dilapidadas; y para otros fines relacionados.

#### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El anuncio reciente del Departamento de la Vivienda de Puerto Rico, sobre la disponibilidad de fondos federales para la construcción de “viviendas de interés social”, presenta información contradictoria sobre la manera mediante la cual la administración gubernamental actual propone resolver el problema de escasez de hogares adecuados para las familias puertorriqueñas y las personas individuales que lo necesitan.

Por un lado, el Secretario del Departamento de la Vivienda ha manifestado que, con el uso combinado de fondos procedentes de distintas asignaciones federales, se repararán estructuras de viviendas en mal estado (abandonadas o dilapidadas), mientras, por el otro, su discurso enfatiza en la construcción de proyectos de vivienda

nuevos. Según información publicada a través de los medios de comunicación masiva, dichas construcciones, clasificadas como “vivienda de interés social” se realizan al presente -y se realizarán en el futuro inmediato—en terrenos que, aunque no se menciona en las fuentes, poseen un enorme potencial agrícola y un valor ecológico incalculable.

El tema de la construcción de viviendas unifamiliares en terrenos con potencial agrícola y con valor ecológico ha sido discutido ampliamente a lo largo de décadas, particularmente porque en los Censos de Población y Vivienda, tomados a finales de cada década, se registran cientos de miles de viviendas que podrían ser reparadas, reconstruidas o rehabilitadas, lo que contribuiría, no sólo a impulsar la industria de la construcción mediante la rehabilitación urbana en zonas ya impactadas por construcciones previas, sino también a proveer hogares adecuados en lugares que ofrecen servicios públicos y privados de diversa naturaleza a las familias que los ocuparían. Una política pública articulada y racional que se oriente en esa dirección contribuiría, además, a proteger nuestros escasos terrenos agrícolas y con valor ecológico, tal y como lo estipula el Plan de Usos de Terrenos (PUT) vigente, y como lo han aconsejado durante muchos años los expertos en ciencia agrícolas.

De acuerdo con una investigación realizada en el año 2018 por el Centro de Estudios Puertorriqueños del Hunter College en Nueva York y por la Escuela de Planificación de la Universidad de Puerto Rico, para el año 2016 la Oficina del Censo de los Estados Unidos calculó que de un total de 1.5 millones de hogares registrados para entonces en Puerto Rico, unos 257,798 (el 18 %) estaban deshabitados. Estos hallazgos sugieren, fuera de toda duda, un exceso de oferta potencial de vivienda que, según dicho estudio, no sólo ha redundado en la devaluación de propiedades en zonas específicas del país, sino que ofrece a los administradores públicos una oportunidad extraordinaria para un redesarrollo urbano planificado, mediante el cual se proveerían hogares dignos a decenas de miles de familias e individuos.

Para la fecha de publicación del referido estudio, la situación aludida colocó a Puerto Rico como la jurisdicción estadounidense con el mayor número de casas vacantes. Como consecuencia del impacto destructivo de los huracanes Irma y María en septiembre de 2017, la cifra de viviendas inhabitadas aumentó sustancialmente, aproximándose a las 300,000, según algunas fuentes fidedignas.

El estudio citado menciona que los lugares con un mayor número de casas desocupadas se ubican en centros urbanos como San Juan, Carolina, Caguas y Arecibo, mientras la zona del centro montañoso del país representa la cifra más baja, pero también con un sinnúmero de estructuras de vivienda disponibles. Otro aspecto destacado en el referido estudio, como factor para proyectar un alza del número de viviendas deshabitadas, es la proporción de hipotecas que tuvieron 90 días o más de retraso en el pago de hipotecas después de los huracanes de 2017. Específicamente, luego del paso del huracán María, el número de propiedades registradas bajo esta categoría fue de 11,411 en septiembre; 17,442 en octubre; 52,451 en noviembre; 22,407 en diciembre (todos los anteriores en el 2017) y 13,558 en enero del año 2018.

En el contexto de los planes del gobierno de Puerto Rico de construir viviendas unifamiliares en los escasos terrenos que posee el país, Hunter College y la Escuela de Planificación de la UPR proponen crear un programa de viviendas asequibles para las clases más desventajadas. Esto, sugieren los académicos de ambas instituciones, cambiaría el ecosistema poblacional, combinando distintos estratos sociales en diversos espacios urbanos y rurales. En una cita textual del periódico Metro, el Dr. Edwin Meléndez, catedrático de Hunter College expone:

“Creemos que es posible implementar un programa de vivienda en el que las unidades desocupadas se conviertan en viviendas asequibles para acomodar a las familias que perdieron sus hogares y para mitigar el desafío endémico de la vivienda informal generalizada no construidas según los códigos.”

Llama la atención que el catedrático Meléndez sugiere que “...el Gobierno de la isla podría aprovechar la flexibilidad de los fondos federales asignados para el Desarrollo Comunitario (CDBG-DR) luego de María, para que ciudadanos puedan adquirir viviendas resilientes.”

En contraste con la visión resumida brevemente en los párrafos anteriores, como se menciona en el primer párrafo de esta Exposición de Motivos, el Secretario del Departamento de la Vivienda anunció recientemente que el gobierno de Puerto Rico recibirá propuestas de desarrollo de vivienda interés social con \$100 millones de fondos de mitigación CDBG (CDBG-MIT), y que también adelanta los procesos para usar los \$4,235.70 millones de asignaciones CDBG-DR destinadas a desarrollo, reparación y financiamiento de techos seguros. El Secretario ha informado que su departamento recibirá propuestas hasta el 20 de marzo, y que su meta es que, para verano, se hayan adjudicado proyectos equivalentes al pote de \$100 millones disponibles. También se menciona el Programa de Brecha CDBG-DR de los Créditos Contributivos de Vivienda por Ingresos Bajos (LIHTC, en inglés) que tiene asignados \$963 millones.

El Secretario de la Vivienda anunció que, gracias a la disponibilidad de estos fondos, se han finalizado dos proyectos que se entregaron: San Blas en Coamo y Sabana Village, y que va a anunciar la puesta de la primera piedra en Arecibo, en donde se comenzó el movimiento de terreno. El funcionario sostiene que va a cerrar la mayoría (de los proyectos) en este año, para dar paso a la construcción de 2,500 unidades adicionales, y que la mayoría está ya en subasta, y los que no están en diseño.

El enfoque de sacrificar terrenos para proyectos de construcción nuevos, en el contexto de los datos contundentes sobre viviendas desocupadas a lo largo y ancho del país, no se sostiene desde la perspectiva de un proceso de planificación urbana y de usos de terrenos que se caracterice por su racionalidad. Esto es así, particularmente cuando la información que se presenta en esta Exposición de Motivos sobre los cientos de miles de unidades de vivienda que pueden ser rehabilitadas o reconstruidas es de

conocimiento público, por lo que las autoridades gubernamentales no pueden alegar que desconocen de la existencia de ese enorme inventario de viviendas desocupadas.

Ciertamente, existe una necesidad urgente de proveer hogares adecuados a sectores necesitados, por lo que los datos sobre el programa de Reparación, Reconstrucción o Reubicación (R3), que cuenta con \$2,945.2 millones, son muy positivos. Lo que no es aceptable es que los fondos disponibles se utilicen en la construcción de unidades de vivienda en terrenos rústicos, agrícolas o con valor ecológico, cuando mediante la reparación de una porción razonable de las viviendas desocupadas se podría satisfacer el total de la demanda agregada de hogares en todo el país. De hecho, la existencia de 4,721 casos de reparación y reconstrucción aprobados es un dato contundente, que confirma que la provisión de vivienda adecuada se puede satisfacer en un 100% mediante este enfoque, sin tener que sacrificar una sola cuerda de terreno adicional.

En contraste, los medios de prensa destacan que la expectativa del Secretario de la Vivienda es comenzar nuevas construcciones luego del próximo verano, y que quien solicite el RFP (“Request for Proposal”) debe tener un diseño y debe tener permisos para comenzar la construcción y, si el proyecto requiere una consulta de construcción, debe tenerla ya y que se haya adquirido el terreno. A esto añade que el Departamento de la Vivienda está buscando proyectos que estén encaminados y que, si el desarrollador tiene el terreno, “que vayan buscando el permiso, que estén lo más listos posible”.

Merece, por lo tanto, la atención de este cuerpo, los acercamientos del Departamento de la Vivienda a la necesidad de espacios habitables para familias e individuos. Nos corresponde cerciorarnos de que se adopte un enfoque de reconstrucción, rehabilitación o reparación de estructuras existentes, y no de la construcción de vivienda en los pocos terrenos disponibles en Puerto Rico, cuyo uso debe destinarse a la conservación y protección, debido a su valor ecológico, y para la producción agrícola tanto en el presente como en el futuro previsible, según lo exige el Plan de Usos de Terrenos (PUT) vigente.

**RESUÉLVESE POR EL SENADO DE PUERTO RICO:**

1 Sección 1.- Se ordena a la Comisión de Asuntos Municipales y de Vivienda del  
2 Senado de Puerto Rico realizar una investigación sobre las gestiones que maneja el  
3 Departamento de la Vivienda de Puerto Rico para satisfacer la demanda de  
4 viviendas y hogares adecuados para individuos y familias; incluyendo los criterios  
5 para las opciones de impactar terrenos con potencial agrícola o con valor ecológico,  
6 en contraste con la alternativa de satisfacer la demanda de vivienda de interés social  
7 y de otro tipo mediante la rehabilitación, reconstrucción o reparación de unidades de  
8 vivienda desocupadas, destruidas o dilapidadas.

9 Como parte de la investigación, la Comisión deberá indagar a los funcionarios  
10 del Departamento de la Vivienda que informen sobre los esfuerzos y gestiones  
11 dirigidos a adquirir propiedades inhabitadas o desocupadas, tanto en zonas urbanas  
12 como rurales en los distintos municipios de Puerto Rico. Estos esfuerzos y gestiones  
13 se contrastarán con aquellos realizados para adquirir, financiar o asignar fondos para  
14 el desarrollo de proyectos de vivienda nueva unifamiliar en terrenos a lo largo y  
15 ancho de Puerto Rico. Se investigarán los procesos de rezonificación, si alguno, que  
16 el desarrollo de dichos proyectos ha requerido, así como las distintas agencias  
17 estatales, municipales y corporaciones públicas que han intervenido en el proceso de  
18 convertir los terrenos en cuestión se conviertan en zonas residenciales.

19 Sección 3.- La Comisión deberá incluir como parte de su investigación también,  
20 el uso que el Departamento de la Vivienda de Puerto Rico les ha dado o les dará a los  
21 fondos federales combinados de distinta procedencia, cuyo objetivo es satisfacer la

1 demanda de vivienda en el país, a raíz de las asignaciones aprobadas por el gobierno  
2 de Estados Unidos como consecuencia del impacto de los huracanes Irma y María, y  
3 de la situación de crisis económica que ha enfrentado Puerto Rico a lo largo de los  
4 pasados años.

5 Sección 4.- Entre los deponentes a citarse a comparecer ante las Vistas  
6 Públicas en la Comisión, sin que se entienda como una limitación, estarán:

- 7 a. Departamento de la Vivienda de Puerto Rico
- 8 b. Junta de Planificación de Puerto Rico
- 9 c. Departamento de Recursos Naturales y Ambientales de Puerto Rico
- 10 d. Departamento de Agricultura de Puerto Rico
- 11 e. Colegio de Ciencias Agrícolas de la UPR, Recinto de Mayagüez
- 12 f. Peritos que hayan laborado en la redacción del PUT
- 13 g. Asociación de Contratistas Generales de PR
- 14 h. Asociación de Constructores de Hogares de PR
- 15 i. Colegio de Ingenieros y Agrimensores
- 16 j. Colegio de Arquitectos de PR
- 17 k. Organizaciones comunitarias y científicas que han denunciado la pérdida de  
18 terrenos agrícolas ante la ausencia de un proceso de planificación de usos de  
19 terrenos que responda a las condiciones de Puerto Rico

20 Sección 5.- La Comisión rendirá un informe final con sus hallazgos, conclusiones  
21 y recomendaciones no más tarde de ciento ochenta (180) días a partir de la fecha de  
22 aprobación de esta Resolución.

- 1 Sección 6.- Esta Resolución comenzará a regir inmediatamente después de su
- 2 aprobación.