

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20^{ma} Asamblea
Legislativa

1^{ra} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

R. del S. 135

10 de abril de 2025

Presentada por la señora *Soto Aguilú*

Referida a la Comisión de Asuntos Internos

RESOLUCIÓN

Para ordenar a la Comisión de Vivienda y Bienestar Social del Senado de Puerto Rico realizar una investigación exhaustiva sobre el impacto del fenómeno de la gentrificación en comunidades urbanas y costeras de la Isla, incluyendo sus efectos en el acceso a vivienda asequible, desplazamiento de residentes, presión sobre los servicios públicos, y cambios en la composición socioeconómica y cultural de los vecindarios, con el fin de formular recomendaciones legislativas y administrativas para mitigar sus efectos adversos; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En las últimas dos décadas, Puerto Rico ha sido escenario de importantes transformaciones en su mercado inmobiliario, particularmente en zonas urbanas, costeras y rurales con potencial turístico o valor paisajístico. Uno de los fenómenos emergentes que más preocupa a comunidades, organizaciones sociales y sectores académicos es la gentrificación, proceso mediante el cual áreas históricamente habitadas por personas de ingresos bajos o moderados experimentan un incremento acelerado en los valores de propiedad, el costo de vida y la presión para el desplazamiento de sus residentes originales, debido al influjo de inversiones externas, turismo y desarrollos orientados a mercados de alto poder adquisitivo.

Este fenómeno ha sido documentado en lugares como Santurce, Puerta de Tierra, Rincón, Loíza, Culebra, Vieques, Río Piedras, Aguadilla, y otras localidades de valor estratégico o cultural. En muchos de estos casos, la gentrificación no ha sido producto de una planificación integrada ni de un proceso de renovación urbana que incluya a las comunidades. Por el contrario, ha operado a través de dinámicas de mercado desreguladas, incentivos contributivos que han privilegiado la inversión foránea, la liberalización del alquiler a corto plazo, y la falta de mecanismos efectivos para proteger la vivienda asequible y la permanencia comunitaria.

Si bien es cierto que la inversión privada puede traer consigo mejoras en infraestructura y vitalidad económica, también es cierto que sin medidas de protección social puede acelerar la desigualdad urbana, fragmentar comunidades y provocar desplazamientos silenciosos que no se registran en los instrumentos estadísticos oficiales. La gentrificación tiene consecuencias estructurales: altera los precios relativos del suelo, encarece los servicios básicos, cambia los patrones de consumo y desplaza los marcos culturales de convivencia. En muchos casos, esto desemboca en la erosión del tejido comunitario, la pérdida de diversidad social, y una profunda transformación del carácter cultural de barrios históricos.

Este proceso también tiene una dimensión interseccional. Las personas más afectadas por la gentrificación suelen ser mujeres jefas de familia, adultos mayores, personas afrodescendientes y comunidades empobrecidas. Estas poblaciones enfrentan mayores barreras para reubicarse, menos acceso a representación legal o financiamiento, y riesgos elevados de desarraigo social. A su vez, muchas comunidades desplazadas pierden acceso a redes de apoyo intergeneracional, empleo cercano, servicios de salud comunitarios y espacios de participación cívica.

A pesar de la magnitud del problema, no existe en Puerto Rico una política pública articulada para prevenir o mitigar la gentrificación. No hay definiciones jurídicas operacionales en nuestras leyes para identificar ni documentar este fenómeno,

ni mecanismos que permitan medir su impacto real en la disponibilidad de vivienda, el desplazamiento indirecto o la modificación forzada de estilos de vida. Tampoco existe un sistema de monitoreo que relacione directamente los efectos de la especulación inmobiliaria, los decretos contributivos para residentes exentos bajo la Ley 60-2019, y el crecimiento no regulado de unidades de alquiler a corto plazo sobre el derecho constitucional a la vivienda digna y asequible.

En otras jurisdicciones, este tema ha sido abordado desde múltiples frentes legislativos: control de alquileres, requisitos de inclusión de vivienda asequible en desarrollos nuevos, programas de propiedad comunitaria de terrenos (community land trusts), regulación de alquileres turísticos, financiamiento para la rehabilitación de vivienda sin desplazamiento, y protección legal contra desalojos sin causa justificada. Puerto Rico carece de estos instrumentos en forma coordinada.

Por tanto, esta Resolución tiene como objetivo ordenar una investigación abarcadora del fenómeno de la gentrificación en Puerto Rico, no solo desde una perspectiva económica y territorial, sino también desde sus efectos sociales, culturales, normativos y demográficos. Se trata de producir evidencia empírica robusta que pueda guiar futuras medidas legislativas y administrativas para garantizar un desarrollo urbano equitativo, inclusivo y sostenible, donde las comunidades no sean desplazadas del progreso, sino que formen parte activa y beneficiaria de él.

En vista de la aceleración de estos procesos en distintas regiones de la Isla, y la ausencia de datos oficiales centralizados sobre el alcance y características del desplazamiento urbano, resulta imperativo que el Senado de Puerto Rico examine de forma detallada las causas, dinámicas y consecuencias de la gentrificación. Esta investigación permitirá comprender con mayor precisión las transformaciones en el uso del suelo, las tensiones entre desarrollo económico e inclusión social, y la relación entre instrumentos públicos – como los decretos de exención contributiva – y los cambios en la composición socioeconómica de nuestras comunidades.

RESUELVESE POR EL SENADO DE PUERTO RICO:

1 Sección 1.- Se ordena a la Comisión de Vivienda y Bienestar Social del Senado de
2 Puerto Rico realizar una investigación exhaustiva sobre el impacto del fenómeno de
3 la gentrificación en comunidades urbanas y costeras de la Isla, incluyendo sus
4 efectos en el acceso a vivienda asequible, desplazamiento de residentes, presión
5 sobre los servicios públicos, y cambios en la composición socioeconómica y cultural
6 de los vecindarios, con el fin de formular recomendaciones legislativas y
7 administrativas para mitigar sus efectos adversos. La investigación incluirá, pero no
8 se limitará a:

- 9 (a) Áreas geográficas que presentan signos de gentrificación activa;
- 10 b) Cambios en el valor de propiedades, renta promedio y composición
- 11 poblacional en dichas zonas;
- 12 c) Impacto del fenómeno en la disponibilidad de vivienda asequible;
- 13 d) Desplazamiento de residentes o comunidades por causas económicas;
- 14 e) Relación entre políticas de incentivos contributivos, desarrollo inmobiliario y
- 15 gentrificación;
- 16 f) Propuestas de política pública para mitigar el desplazamiento y promover el
- 17 desarrollo justo.

18 Sección 2.- La Comisión deberá rendir un informe final con sus hallazgos,
19 conclusiones y recomendaciones dentro de un término no mayor de noventa (90)
20 días a partir de la aprobación de esta Resolución.

- 1 Sección 3.- Esta Resolución entrará en vigor inmediatamente después de su
- 2 aprobación.