ORIGINAL

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20ma. Asamblea Legislativa

4ta. Sesión Ordinaria

Actas y Récord
2026 NOV -9 P 4:18

CÁMARA DE REPRESENTANTES

R. C. del S. 89

INFORME POSITIVO

9 de noviembre de 2026

A LA CÁMARA DE REPRESENTANTES DE PUERTO RICO:

La Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano de la Cámara de Representantes, previo estudio y consideración, tiene el honor de **recomendar** a este Alto Cuerpo **la aprobación de la Resolución Conjunta del Senado 89, sin enmiendas.**

ALCANCE DE LA MEDIDA

La Resolución Conjunta del Senado 89 tiene el propósito de enmendar las Secciones 1 y 2 de la Resolución Conjunta 73-2020, a los fines de procurar la asistencia expresa del Departamento de la Vivienda en la consecución de los títulos de propiedad de los residentes del Sector Playita Ferry, en el Municipio de Ponce. Asimismo, la medida deroga disposiciones que han quedado obsoletas, corrige la numeración interna de la Resolución Conjunta 73-2020 y establece una fecha límite para completar los trámites necesarios dirigidos a viabilizar dicha titularidad.

Según el texto aprobado por el Senado, se ordena a la Administración de Terrenos y al Departamento de la Vivienda realizar todos los trámites necesarios para la transferencia de los títulos de propiedad del remanente de la Parcela 1, con una cabida de 4.7957 cuerdas, colindante al norte con los solares 7, 8 y 9, al sur y oeste con la Calle Oro y al este con la Ave. Ferry, conocida como Comunidad Playita Ferry, a las familias pertenecientes a dicha comunidad.

La medida responde a una situación prolongada de falta de titularidad formal en una comunidad compuesta por aproximadamente una treintena de familias de bajos ingresos que han residido en el sector por alrededor de cincuenta (50) años. La ausencia de títulos de propiedad ha limitado el acceso de estas familias a financiamiento, ayudas

gubernamentales y federales, programas de rehabilitación de vivienda y gestiones ordinarias que requieren evidencia de titularidad.

TRÁMITE LEGISLATIVO

La Resolución Conjunta del Senado 89 fue presentada el 9 de septiembre de 2025 por la senadora Barlucea Rodríguez y referida a la Comisión de Vivienda y Bienestar Social del Senado de Puerto Rico. La Comisión senatorial llevó a cabo el estudio de la medida, incluyendo una inspección ocular en la Comunidad Playita Ferry, una vista ejecutiva y la evaluación de memoriales explicativos sometidos por las agencias y entidades concernidas.

Durante el trámite legislativo en el Senado, la Comisión de Vivienda y Bienestar Social solicitó y evaluó comentarios del Departamento de la Vivienda, el Municipio Autónomo de Ponce, la Administración de Terrenos, la Junta de Planificación de Puerto Rico y el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales. Además, la Comisión celebró una inspección ocular el 21 de enero de 2026 en el Barrio Playa de Ponce, donde ubica la Comunidad Playita Ferry, y una reunión ejecutiva el 17 de marzo de 2026 para examinar los trámites interagenciales necesarios para adelantar la titularidad de los terrenos.

La Comisión de Vivienda y Bienestar Social del Senado rindió informe positivo el 28 de abril de 2026, recomendando la aprobación de la medida con las enmiendas contenidas en el entirillado electrónico. Posteriormente, el Senado de Puerto Rico aprobó la Resolución Conjunta del Senado 89 en votación final el 11 de mayo de 2026, y la medida fue remitida para la consideración de la Cámara de Representantes.

ANÁLISIS DE LA MEDIDA

La Comisión entiende que la R. C. del S. 89 adelanta una política pública de justicia social, seguridad jurídica y acceso efectivo a una vivienda digna. La medida no crea un esquema nuevo de titularidad ni sustituye el marco legal vigente; más bien, actualiza y fortalece la Resolución Conjunta 73-2020 para integrar de forma expresa al Departamento de la Vivienda junto a la Administración de Terrenos, de manera que ambas entidades puedan completar los trámites necesarios para transferir los títulos correspondientes a las familias de la Comunidad Playita Ferry.

La falta de titularidad formal constituye una barrera concreta para comunidades consolidadas. En este caso, la ausencia de títulos ha impedido que residentes de una comunidad histórica puedan acceder con plenitud a financiamiento, mejoras a sus residencias, ayudas de recuperación, programas de rehabilitación y otros beneficios públicos que exigen prueba de dominio o titularidad. La intervención legislativa resulta, por tanto, razonable y necesaria para encaminar una solución coordinada entre las agencias con jurisdicción sobre los terrenos y los programas de vivienda.

Inspección ocular y gestiones legislativas

Durante la inspección ocular celebrada el 21 de enero de 2026 en la Comunidad Playita Ferry, comparecieron representantes del Departamento de la Vivienda, el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, la Junta de Planificación, la Administración de Terrenos, el Municipio Autónomo de Ponce y residentes de la comunidad, incluyendo su portavoz comunitario. En dicha visita se discutieron los retos de titularidad, la necesidad de actualizar mapas de inundabilidad y los pasos técnicos requeridos para viabilizar el proceso.

De los testimonios recogidos surge que el Río Portugués fue canalizado hace más de dos décadas, por lo que los residentes y comparecientes sostuvieron que la comunidad no debe continuar tratándose técnicamente como zona inundable. No obstante, se reconoció que los mapas oficiales de inundabilidad requieren actualización y que ello debe tramitarse conforme a los procedimientos aplicables ante las agencias estatales y federales pertinentes. La actualización de dichos mapas es relevante para facilitar el acceso de la comunidad a programas federales y para remover obstáculos administrativos en el proceso de titularidad.

En la reunión ejecutiva celebrada el 17 de marzo de 2026, la Comisión convocó a la Administración de Terrenos, la Junta de Planificación y el Departamento de la Vivienda. Allí se discutió el tracto administrativo de la medida y se identificó como punto medular la necesidad de realizar la mensura correspondiente de los terrenos para que la Junta de Planificación pueda iniciar el proceso de certificación sobre la condición de inundabilidad del área y la actualización del mapa correspondiente.

Comparecencia y posición del Departamento de la Vivienda

El Departamento de la Vivienda reconoció que la medida persigue un fin loable y se encuentra en sintonía con la política pública de vivienda del Gobierno de Puerto Rico. A su vez, explicó que la ejecución de la medida requiere un proceso técnico y jurídico complejo, debido a la necesidad de cumplir con requisitos estatales y federales, preparar estudios, realizar mensuras, evaluar la condición de los terrenos y coordinar con las entidades titulares o con jurisdicción sobre los predios.

El Departamento señaló que no contaba al momento con capacidad presupuestaria inmediata para viabilizar todos los procesos necesarios; sin embargo, expresó que podía identificar los recursos pertinentes y propuso estructurar un plan de trabajo por fases. La Comisión entiende que el texto aprobado por el Senado atiende razonablemente esta preocupación al establecer como fecha límite el 30 de junio de 2027, término que permite una coordinación administrativa realista sin abandonar la urgencia de hacer justicia a las familias residentes.

Comparecencia y posición del Municipio Autónomo de Ponce

El Municipio Autónomo de Ponce endosó la intención de la medida y destacó que la falta de titularidad formal ha representado históricamente una limitación significativa para múltiples comunidades en Puerto Rico. En cuanto a Playita Ferry, el Municipio indicó que desde el año 2021 se han realizado gestiones formales ante la Administración de Terrenos para lograr el traspaso de los terrenos, con el propósito de iniciar y completar los procesos administrativos, legales y técnicos necesarios para garantizar la titularidad de las familias que han ocupado dichos predios por décadas.
El Municipio enfatizó que la medida atiende de manera directa las dilaciones históricas que han impedido culminar el proceso. A juicio de esta Comisión, dicho planteamiento es particularmente relevante, pues la R. C. del S. 89 provee una dirección legislativa clara, identifica a las agencias responsables y establece un término objetivo para completar los trámites pendientes.

Comparecencia y posición de la Administración de Terrenos

La Administración de Terrenos compareció e indicó que es titular del predio de terreno donde ubican las residencias de las familias de la Comunidad Playita Ferry. Según surge del informe senatorial, la propiedad cuenta con una cabida de 4.7957 cuerdas y forma parte del remanente de una finca adquirida por dicha corporación pública mediante expropiación forzosa en el año 1963.

La Administración de Terrenos no objetó el propósito de la medida. Explicó que, para concretar la transferencia, es necesario presentar una consulta de transacción ante la Junta de Planificación a los fines de segregar el predio objeto de traspaso de la finca de mayor cabida. Para ello, resulta indispensable contar con un plano de mensura certificado por un agrimensor licenciado. La Comisión entiende que la inclusión expresa del Departamento de la Vivienda en la medida permite atender precisamente esta necesidad de coordinación técnica e interagencial.

Comparecencia y posición del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales

El Departamento de Recursos Naturales y Ambientales indicó que la materia principal de la medida es predominantemente inmobiliaria, administrativa y de política pública de vivienda, cuya gestión corresponde principalmente al Departamento de la Vivienda y a la Administración de Terrenos. No obstante, expresó su disposición para colaborar si durante la implantación surgen trámites ambientales, autorizaciones, consultas o coordinaciones dentro de su competencia.

Comparecencia y posición de la Junta de Planificación

La Junta de Planificación expresó que el propósito de la medida es encomiable y compartido por la política pública de proveer a las familias puertorriqueñas herramientas para obtener y mantener una vivienda segura y adecuada. Sin embargo, planteó la necesidad de que, mientras no se certifique lo contrario, se incluyan las advertencias correspondientes en las escrituras sobre la clasificación de la zona conforme al Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones.

La Comisión entiende que dichos señalamientos no impiden la aprobación de la medida. Por el contrario, evidencian la necesidad de completar los estudios, mensuras, consultas y certificaciones correspondientes. La medida, según aprobada por el Senado, no elimina esos requisitos técnicos ni ambientales, sino que ordena a las agencias concernidas realizar los trámites necesarios para viabilizar el objetivo legislativo dentro del marco legal aplicable.

CONSIDERACIONES DE POLÍTICA PÚBLICA

La Comisión considera que la R. C. del S. 89 es una medida específica, razonable y dirigida a corregir una situación particular de rezago administrativo que afecta a familias de escasos recursos en una comunidad consolidada. La otorgación de títulos de propiedad no solo tiene un valor jurídico, sino también social y económico, pues permite a las familias ejercer con mayor seguridad sus derechos sobre la vivienda que han ocupado por décadas.

La medida también promueve coordinación interagencial. Al integrar expresamente al Departamento de la Vivienda junto a la Administración de Terrenos, se aclara la responsabilidad operacional de las agencias llamadas a ejecutar el proceso. De igual forma, al establecer el 30 de junio de 2027 como fecha límite, se provee un marco temporal razonable que permite planificación, identificación de recursos, contratación de servicios técnicos y cumplimiento con requisitos aplicables.

Esta Comisión coincide en que la aprobación de la medida, sin enmiendas, resulta procedente, toda vez que el texto aprobado por el Senado ya incorpora los ajustes necesarios para atender los planteamientos técnicos y administrativos discutidos durante el trámite legislativo.

IMPACTO FISCAL MUNICIPAL

En cumplimiento con lo dispuesto en el Artículo 1.007 de la Ley 107-2020, (21 L.P.R.A. § 7012) supra, conocida como "Código Municipal de Puerto Rico, la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano de la Cámara de Representantes, certifica que la pieza legislativa

bajo análisis no impone una carga económica negativa en el presupuesto de los gobiernos municipales.

CONCLUSIÓN

La Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano de la Cámara de Representantes considera que la Resolución Conjunta del Senado 89 es una medida meritoria que atiende una necesidad concreta de justicia habitacional en la Comunidad Playita Ferry del Municipio de Ponce. La falta de títulos de propiedad ha mantenido a estas familias en una condición de vulnerabilidad, limitando su acceso a financiamiento, programas de rehabilitación, ayudas gubernamentales y seguridad jurídica sobre sus hogares.

La medida provee un mecanismo claro para continuar y completar el proceso iniciado mediante la Resolución Conjunta 73-2020. Al ordenar a la Administración de Terrenos y al Departamento de la Vivienda realizar los trámites necesarios, establecer una fecha límite y corregir disposiciones obsoletas, se promueve una solución estructurada, responsable y compatible con la política pública de vivienda digna y segura.

Por lo anterior, la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano de la Cámara de Representantes, previo estudio y consideración, tiene el honor de **recomendar** a este Alto Cuerpo **la aprobación de la Resolución Conjunta del Senado 89, sin enmiendas.**

Respetuosamente sometido,

Hon. Omayra M. Martínez Vázquez
Presidenta
Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano de la Cámara de Representantes

TEXTO APROBADO EN VOTACIÓN FINAL POR EL SENADO
(11 DE MAYO DE 2026)

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20 ma. Asamblea Legislativa

2 da. Sesión Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

R. C. del S. 89

9 de septiembre de 2025

Presentada por la señora *Barlucea Rodríguez*

Referida a la Comisión de Vivienda y Bienestar Social

RESOLUCIÓN CONJUNTA

Para enmendar las Secciones 1 y 2 de la Resolución Conjunta 73-2020, a los fines de procurar la asistencia del Departamento de la Vivienda en la consecución de los títulos de propiedad de los residentes del Sector Playita Ferry; derogar la actual Sección 3 y la segunda Sección 4 de la Resolución 73-2020 y renumerar la actual Sección 4 de la Resolución 73-2020 como la Sección 3; renumerar las actuales Secciones 5 y 6 como las Secciones 4 y 5 de dicha Resolución; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En 2020, la Asamblea Legislativa aprobó la Resolución Conjunta 73-2020 con el propósito de viabilizar la concesión de títulos de propiedad para los residentes de la Comunidad Playita Ferry en el Municipio de Ponce. A casi cinco (5) años de su aprobación, las familias aún no han recibido dichos títulos.

La Comunidad Playita Ferry está compuesta por una treintena de familias de bajos ingresos económicos, que llevan residiendo en el lugar por aproximadamente cincuenta (50) años. Debido a la falta de titularidad, se les dificulta acceder a préstamos para mejorar sus residencias o cualificar para recibir ayudas gubernamentales y/o federales.

En Puerto Rico se estima que más de dos mil quinientas (2,500) familias habitan residencias sin título de propiedad. Esta pieza legislativa persigue armonizar con la política pública vigente de facilitar la otorgación de títulos de propiedad a comunidades consolidadas y busca atender y adelantar los procesos para la Comunidad Playita Ferry.

Por consiguiente, se integra expresamente al Departamento de la Vivienda a los cometidos de la Administración de Terrenos y se establece el 30 de junio de 2027, como fecha límite para completar los trámites, derogando disposiciones que han quedado obsoletas a la luz de esta política pública y corrigiendo la numeración interna de la R.C. 73-2020. Por otro lado, se renumeran varias secciones para atender el hecho de que la Resolución Conjunta 73-2020 se aprobó con dos secciones enumeradas como Secciones 4.

RESUÉLVESE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Sección 1.- Se enmienda la Sección 1 de la Resolución 73-2020, para que lea como sigue:

"Sección 1.- Se ordena a la Administración de Terrenos y al Departamento de la Vivienda a realizar todos los trámites necesarios para la transferencia de los títulos de propiedad del remanente de la Parcela 1 que consta con una cabida de 4.7957 cuerdas, colindante al norte con los solares 7, 8 y 9, al lado sur y oeste con la Calle Oro y al Este con la Ave. Ferry, conocida como Comunidad Playita Ferry a las familias pertenecientes de dicha comunidad."

Sección 2.- Se enmienda la Sección 2 de la Resolución Conjunta 73-2020, para que lea como sigue:

"Sección 2.- La Administración de Terrenos y el Departamento de la Vivienda deberán cumplir con lo ordenado en la Sección 1 de esta Resolución Conjunta antes del 30 de junio de 2027."

Sección 3.- Se derogan la actual Sección 3 y la segunda Sección 4 de la Resolución 73-2020 y se renumera la actual Sección 4 de la Resolución 73-2020 como la Sección 3 y se renumeran las actuales Sección 5 y 6 como las Secciones 4 y 5 de dicha Resolución.

Sección 4.- Esta Resolución Conjunta entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.