ORIGINAL

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20ma. Asamblea Legislativa

4ta. Sesión Ordinaria

CÁMARA DE REPRESENTANTES

Actas y Récord
2026 NOV -9 P 4:13

P. del S. 483

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 de Puerto Rico, luego de estudiar el Proyecto del Senado 483 y el informe de la Comisión de Vivienda y Bienestar Social del Senado, recomienda a este Alto Cuerpo la **aprobación** de la medida sin enmiendas al texto remitido por el Senado.

ALCANCE DE LA MEDIDA

El propósito principal del Proyecto del Senado 483 propone crear la "Ley para la Transformación de Bienes en Desuso en Vivienda Asequible". Su propósito es ampliar la oferta de vivienda mediante la rehabilitación de inmuebles públicos en desuso o subutilizados. Para ello, establece un proceso para identificar las propiedades, evaluar su viabilidad, documentar los recursos disponibles y formalizar su transferencia al Departamento de la Vivienda.

La medida vincula la selección de inmuebles con las necesidades de vivienda de cada región. Las unidades resultantes se destinarían a personas y familias en espera de vivienda pública o que procuran vivienda mediante el programa de Vales para la Libre Selección de Vivienda, conocido como Sección 8. El proyecto incluye también a primeros compradores, jóvenes y personas de ingresos bajos o moderados que cumplan los criterios aplicables.

TRÁMITE LEGISLATIVO

El Senado aprobó el proyecto el 16 de octubre de 2025. La medida tuvo su primera lectura en la Cámara y fue referida a esta Comisión el 23 de octubre de 2025, según consta en el Diario de Sesiones de esa fecha. Esta Comisión evaluó el texto de aprobación final y el informe de la Comisión de Vivienda y Bienestar Social del Senado, cuyo análisis consideró suficiente para formular su recomendación.

El informe senatorial recoge los memoriales explicativos que recibió el Senado y las comparecencias en su vista pública del 20 de mayo de 2025. En esa vista participaron el Departamento de la Vivienda, la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, el Departamento de Educación, la Autoridad de Edificios Públicos y la Oficina de Gerencia y Presupuesto. Las posiciones que se resumen a continuación corresponden a ese trámite.

El Departamento de la Vivienda endosó el objetivo de la medida, sujeto a que se atendieran sus recomendaciones sobre el financiamiento y la coordinación de los traspasos. Destacó la necesidad de identificar recursos suficientes para ejecutar las obras y administrar las unidades resultantes. También expresó su disposición de atemperar la reglamentación aplicable.

La Administración de Vivienda Pública endosó la medida por su potencial para ampliar las alternativas disponibles a familias de bajos ingresos. Su ponencia destacó su experiencia en la administración de los programas de Vivienda Pública y de Vales para la Libre Selección de Vivienda.

La Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda avaló la propuesta y manifestó su disposición de colaborar en su implantación. En el inventario suministrado al Senado identificó 297 propiedades reposeídas, todas unifamiliares. Indicó que la mayoría presentaba situaciones legales o de ocupación que requerían atención. Ese inventario ilustra la necesidad de examinar cada propiedad antes de incorporarla a un plan de rehabilitación.

La Autoridad de Edificios Públicos se opuso a la aprobación del proyecto por entender que la Ley 26-2017, según enmendada, ya establece el marco para disponer de inmuebles públicos en desuso y encomienda esa función al Comité de Evaluación y Disposición de Bienes Inmuebles. En su propio memorial, el Comité respaldó el propósito de aprovechar estos bienes para atender la necesidad de vivienda asequible y explicó sus facultades al amparo de esa ley.

La Oficina de Gerencia y Presupuesto favoreció el objetivo de la medida, sujeto a la disponibilidad de recursos fiscales suficientes para sostener su implantación. Señaló la pertinencia de la Ley 235-2014, según enmendada, que creó la Junta Revisora de Propiedad Inmueble, y de la política de utilización preferente de bienes públicos disponibles.

La Liga de Cooperativas de Puerto Rico coincidió con el propósito del proyecto y destacó la aportación de las cooperativas de vivienda. Planteó que también se consideraran alternativas para hogares cuyos ingresos superan por un margen reducido los límites de ciertos programas y que todavía enfrentan dificultades para conseguir vivienda asequible.

El Departamento de Educación expresó que no objetaba la medida y solicitó considerar los planteles que, aunque clasificados como en desuso, albergan temporeramente escuelas activas afectadas por daños en su infraestructura. Señaló situaciones de esa naturaleza en municipios de la región sur.

ANÁLISIS DE LA MEDIDA

El informe regional dispuesto en el Artículo 3 permite relacionar la demanda de vivienda con la ubicación de los inmuebles que puedan rehabilitarse. El Departamento de la Vivienda obtendría la certificación de propiedades disponibles de la Junta Revisora de Propiedad Inmueble. Cada agencia custodia evaluaría los bienes bajo su jurisdicción. Este examen permite comprobar el uso actual de cada edificio, incluidas las escuelas que todavía prestan servicios, antes de determinar si procede destinarlo total o parcialmente a vivienda.

El Artículo 6 exige un plan de trabajo público para cada inmueble que Vivienda interese adquirir. El plan identifica los fondos y recursos disponibles, las metas, las proyecciones y los plazos de ejecución. Tras su presentación, la agencia custodia dispone de hasta cuarenta y cinco (45) días para transferir el inmueble en desuso. Para los bienes subutilizados, el mismo término aplica al acuerdo de transferencia parcial mediante negocio jurídico. Esta secuencia permite examinar la viabilidad del proyecto antes de comprometer el inmueble.

La Comisión consideró la objeción de la Autoridad de Edificios Públicos sobre la competencia del Comité de Evaluación y Disposición de Bienes Inmuebles. El Artículo 8 excluye los inmuebles que el Comité esté evaluando para disponer de ellos a favor de una organización o un municipio. Si concluye el trámite sin adjudicación y el inmueble se devuelve al Departamento de la Vivienda, el texto permite considerar su uso para otros programas de vivienda conforme a la legislación y reglamentación aplicables. La exclusión permite que el Comité concluya los trámites pendientes comprendidos en ese artículo.

El Artículo 7 encomienda a Vivienda distribuir las unidades equitativamente entre los grupos contemplados para alquiler mediante vivienda pública o Sección 8 y los primeros compradores. También permite recurrir a otros programas vigentes cuando no se identifiquen hogares que reúnan los criterios de vivienda de interés social para ocupar ciertas unidades. En su implantación, Vivienda deberá observar los requisitos de elegibilidad y las condiciones del programa aplicable a cada proyecto.

El Artículo 9 permite formalizar acuerdos de colaboración con gobiernos municipales, cooperativas de vivienda, organizaciones sin fines de lucro y entidades privadas, en ese orden de prioridad. Las unidades que se desarrollen mediante esos acuerdos deberán cumplir los criterios de asequibilidad de la medida. La identificación de fondos estatales o federales y la comprobación de los usos autorizados para cada fuente serán determinantes para la viabilidad de las obras y la operación posterior de las unidades.

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 concluye que el proyecto merece aprobación porque permite dedicar inmuebles públicos disponibles a atender necesidades concretas de vivienda. El diagnóstico regional, la evaluación por la agencia custodia y el plan de trabajo por propiedad permiten seleccionar proyectos según la demanda, el uso actual de los edificios y los recursos disponibles. La Comisión considera que el texto remitido por el Senado ofrece una base adecuada para ampliar la oferta de vivienda asequible mediante proyectos viables y acuerdos de colaboración.

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** del Proyecto del Senado 483, 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
(16 DE OCTUBRE DE 2025)

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20ma. Asamblea Legislativa

1ra. Sesión Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 483

4 de abril de 2025

Presentado por la señora *Álvarez Conde*

Coautores el señor González López; y la señora Román Rodríguez

Referido a la Comisión de Vivienda y Bienestar Social

LEY

Para crear la "Ley para la Transformación de Bienes en Desuso en Vivienda Asequible"; preceptuar sobre los procesos de evaluación y transferencia de propiedades en desuso para habilitarlas como unidades de vivienda; disponer sobre la identificación de recursos y los fondos que viabilicen la transformación de bienes inmuebles en vivienda; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Una de las afirmaciones más trascendentales sobre el derecho a la vivienda la hallamos en el Artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948:

"Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda…"

Más allá, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas no solo reconoce el derecho a la vivienda, sino también el derecho a una vivienda adecuada, como parte fundamental del derecho humano a una vida digna. Desafortunadamente, Puerto Rico experimenta serias dificultades de acceso a vivienda que impacta a miles de puertorriqueños. La falta de acceso a viviendas asequibles, los altos costos producto de la inflación, las altas tasas de intereses financieros, el impacto

de desastres naturales como los huracanes Irma y María, los terremotos, la pandemia y la inestabilidad económica exacerbaron esta crisis.

Esencialmente, el impacto de los desastres naturales ha sido un factor clave en la crisis habitacional de Puerto Rico. Según datos de la Oficina del Censo, Estudios Técnicos y el Centro para una Nueva Economía, tras el paso de los huracanes Irma y María, sumado a los terremotos que afectaron durante el 2020, aproximadamente 500,000 viviendas resultaron afectadas, de las cuales al menos 185,000 sufrieron daños severos. Ante esta realidad, los esfuerzos de reconstrucción por parte del Estado han sido lentos debido a los procesos burocráticos impuestos por FEMA o las agencias federales pertinentes. Muchos de los hogares impactados siguen sin ser rehabilitados o para agilizar el proceso han tenido que ser reconstruidos por cuenta propia.

Otro de los aspectos preocupantes de esta crisis de viviendas es la significativa cifra de unidades vacías o en desuso en la isla. Según el Censo Federal de 2022, en Puerto Rico existen aproximadamente 1.6 millones de viviendas, de las cuales 309,259 (19%) están desocupadas. Estas propiedades representan una oportunidad significativa para aumentar el inventario de viviendas asequibles y las opciones de alquiler a largo plazo. De igual forma, el gobierno cuenta con cientos de propiedades en desuso, entre ellas, escuelas y edificios públicos.

Del mismo modo, las comunidades más vulnerables enfrentan amenazas de desalojo, mientras los costos de alquiler y propiedad continúan en aumento. Muchas personas dependen de viviendas en residenciales públicos o de ayudas económicas federales, como el programa Sección 8, para poder costear un hogar. Sin embargo, un estudio recientemente realizado por investigadores de la Universidad de Puerto Rico reveló que 27,837 familias están en lista de espera para un apartamento en residenciales públicos del Departamento de la Vivienda, y que el inventario subsidiado apenas cubre el 20% de la población elegible. Por otra parte, la Administración de Vivienda Pública indicó que hay unas 34,000 familias a la espera de un apartamento en un residencial público del país o a través del programa federal Sección 8.

Por otra parte, cabe destacar que existen varios fondos federales de vivienda que están potencialmente disponibles o en uso en Puerto Rico. Estos programas podrían complementar o incluso financiar gran parte de las obras de rehabilitación o construcción al palio de esta política pública. Por mencionar algunos de estos programas, se encuentran los fondos CDBG – DR (Community Development Block Grant – Disaster Recovery) asignados tras el huracán María, los fondos HOME Investment Partnership y los programas ESG (Emergency Solutions Grant). Estas asistencias financieras deben ser objeto de evaluación para evaluar la posibilidad de redirigirlos para los fines que persigue esta medida legislativa.

Ante este panorama, es fundamental desarrollar estrategias, incluyendo el análisis de la viabilidad de los programas federales que garanticen el acceso a viviendas asequibles y protejan a las comunidades más vulnerables. Es fundamental maximizar los recursos y bienes del Estado, disponibles para responder a la demanda de vivienda asequible para nuestra población. Solo así se podrá garantizar que todas las personas en Puerto Rico puedan ejercer su derecho a una vivienda adecuada y digna.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1.- Esta Ley se conocerá como "Ley para la Transformación de Bienes en Desuso en Vivienda Asequible".

Artículo 2.- Es política pública del Gobierno de Puerto Rico impulsar la vivienda asequible para todos los puertorriqueños. El Estado priorizará que todo ciudadano cuente con una vivienda adecuada, digna y segura. A tales propósitos, maximizará los recursos y bienes inmuebles en desuso que tenga bajo su propiedad para el desarrollo de vivienda asequible.

Artículo 3.- El Departamento de la Vivienda preparará un informe de necesidad de vivienda asequible por región, tomando en cuenta la cantidad de personas y familias

en espera de un apartamento en un residencial público o en la búsqueda de un hogar a través del programa federal Sección 8. Asimismo, formará parte de ese informe un desglose de la cantidad de personas y familias que llenaron solicitudes en búsqueda de la aprobación de fondos bajo algún programa federal.

Artículo 4.- El Departamento de la Vivienda deberá obtener por parte de la Junta Revisora de Propiedad Inmueble, creada en virtud de la Ley Núm. 235-2014, una certificación actualizada en la que se incluyan todas las propiedades inmuebles que están disponibles para su disposición por razón de desuso para ser habilitadas o restauradas por alguna agencia, dependencia o instrumentalidad del Poder Ejecutivo.

Artículo 5.- El Departamento de la Vivienda evaluará las propiedades en desuso o subutilizadas bajo su jurisdicción, realizará un inventario de estas y seleccionará entre estas aquellas con viabilidad para ser transformadas en unidades de vivienda asequible para aminorar la demanda de vivienda. Este mismo procedimiento de evaluación será ejecutado por toda agencia que por su naturaleza o jurisdicción posean la custodia de bienes inmuebles en desuso o subutilizados, incluyendo el Departamento de Transportación y Obras Públicas. Las unidades identificadas y enlistadas podrán ser desarrolladas de manera horizontal o vertical.

Artículo 6.- El Departamento de la Vivienda preparará un plan de trabajo, de carácter público, por cada propiedad que interese adquirir, en el que se identifiquen los fondos y los recursos disponibles para la transformación de estas en unidades de vivienda asequible. El plan de trabajo incluirá, además, metas claras, proyecciones y plazos definidos para ejecutar dicha transformación. Una vez preparado el plan de

trabajo, se presentará ante el Departamento de Transportación y Obras Públicas o la agencia custodia de la propiedad en desuso, quienes transferirán la propiedad en desuso en un término no mayor de 45 días. En caso de propiedades subutilizadas, el Departamento de la Vivienda y la agencia custodia de la propiedad, en un periodo no mayor de 45 días, establecerán a través de negocio jurídico la transferencia parcial de la propiedad para habilitarla como unidades de vivienda asequible.

Ninguna propiedad será transferida, en su totalidad o parcialmente, al Departamento de la Vivienda sin la presentación de un plan de trabajo que incluya los fondos y la disponibilidad de recursos disponibles conforme a lo dispuesto en este Artículo.

Artículo 7.- Las propiedades transformadas en unidades de vivienda asequible se harán disponibles para aquellas personas o familias en espera de un apartamento en un residencial público o a través del programa federal Sección 8, así como para primeros compradores, jóvenes y personas que cumplan con los criterios para una vivienda de interés social con ingresos bajos o moderados. El Departamento garantizará que dichas unidades sean distribuidas equitativamente entre aquellos interesados en rentar a través del programa de vivienda pública o el programa federal de Sección 8, y aquellos interesados en adquirir una vivienda como primeros compradores. De no ser posible identificar personas o familias que satisfagan los criterios para una vivienda de interés social para ocupar ciertas unidades, el Departamento de la Vivienda podrá ofrecer las unidades a través de otros programas vigentes al palio de su administración,

incluyendo a toda persona de ingresos bajos o moderados que cumplan con los parámetros legales establecidos en los referidos programas federales.

Artículo 8.- Aquellas propiedades que sean objeto de evaluación por parte del Comité de Evaluación y Disposición de Propiedades Inmuebles, para ser traspasadas u otro negocio jurídico, a favor de alguna organización o municipio, no serán consideradas para los propósitos de esta Ley. Cuando el Comité culmine el proceso de evaluación sin adjudicar la propiedad al solicitante original y dicha unidad sea devuelta al Departamento de la Vivienda, esta podrá también ser destinada a otros programas de vivienda administrados por el Departamento, sujeto a la legislación y reglamentación aplicable.

Artículo 9.- El Departamento de la Vivienda tendrá la responsabilidad de identificar los fondos, estatales o federales, y demás recursos necesarios para transformar y habilitar las edificaciones públicas en desuso como unidades de vivienda asequible. Además, la agencia podrá establecer acuerdos colaborativos con terceros para dar cumplimiento a las disposiciones de esta Ley, en el siguiente orden de prioridad: gobiernos municipales, cooperativas de vivienda, organizaciones sin fines de lucro y entidades privadas. En ninguna circunstancia los acuerdos colaborativos podrán representar el establecimiento de unidades de vivienda que excedan los parámetros de una vivienda asequible conforme a los criterios mencionados en el Artículo 7.

Artículo 10.- Cláusula de Supremacía

Las disposiciones de esta Ley prevalecerán sobre cualquier otra disposición de ley que no estuviera en armonía con lo aquí establecido y que no haya sido derogada.

Todo el Gobierno de Puerto Rico deberá atemperar sus reglamentos y normas administrativas para que cumplan con las disposiciones de esta Ley.

Artículo 11. - Cláusula de Separabilidad

Si cualquier parte de esta Ley fuese declarada inválida o inconstitucional por un tribunal de jurisdicción competente, la sentencia dictada a ese efecto no afectará, perjudicará o invalidará el resto de esta Ley, quedando sus efectos limitados a la parte de esta Ley que fuere así declarada inválida o inconstitucional.

Artículo 12.- Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.