

(P. de la C. 2265)

LEY

Para enmendar el Artículo 4 de la Ley Núm. 97 de 10 de junio de 1972, según enmendada, conocida como "Ley Orgánica del Departamento de la Vivienda", y enmendar la Sección 6 de la Ley Núm. 132 de 1 de julio de 1975, según enmendada, conocida como la "Ley de Viviendas Enclavadas en Terrenos Ajenos", a los fines de establecer que se exima a los participantes cualificados de los programas de títulos de propiedad, usufructos, arrendamientos, ayuda de materiales y rehabilitación de viviendas administrados por el Departamento de la Vivienda, de la presentación de los documentos requeridos en virtud de las disposiciones de la Ley 237-2004, según enmendada, conocida como la "Ley para establecer parámetros uniformes en los procesos de contratación de servicios profesionales o consultivos para las agencias y entidades gubernamentales"; pero requiriendo toda aquella información necesaria para asegurar que los solicitantes sean personas debidamente cualificadas para recibir los beneficios de estos programas; y para otros fines.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Departamento de la Vivienda es el organismo responsable de elaborar y ejecutar la política pública y contribuir al desarrollo social de las comunidades de Puerto Rico, mediante el desarrollo de programas de vivienda y mejoramiento físico de estas.

Respecto a la contratación gubernamental, el Tribunal Supremo de Puerto Rico estableció en *Rodríguez Ramos v. E.L.A.*, 2014 TSPR 32, que el Estado está obligado por imperativo constitucional a manejar los fondos públicos con los principios fiduciarios y éticos más altos. *Jaap Corp. v. Depto. Estado et al.*, 187 D.P.R. 730 (2013); *C.F.S.E. v. Unión de Médicos*, 170 D.P.R. 443 (2007). En particular, la Sección 9 del Artículo VI de nuestra Constitución establece que "[s]ólo se dispondrá de las propiedades y fondos públicos para fines públicos y para el sostenimiento y funcionamiento de las instituciones del Estado, y en todo caso por autoridad de ley".

Para cumplir con este mandato constitucional, la Legislatura ha aprobado leyes que imponen controles fiscales y de contratación gubernamental. *Jaap Corp. v. Depto. Estado et al.*, *supra*. Siendo así, conforme a las disposiciones del Código Civil antes citadas, un contrato entre una parte privada y el Estado que no cumpla con estas leyes será nulo e inexistente.

La Asamblea Legislativa aprobó la Ley 237-2004, según enmendada, conocida como "Ley para establecer parámetros uniformes en los procesos de contratación de

servicios profesionales o consultivos para las agencias y entidades gubernamentales". Para que un contrato gubernamental para la prestación de servicios profesionales o consultivos sea válido, tiene que cumplir con los requisitos de dicha Ley.

Además, es norma establecida en nuestra jurisdicción que las partes que contratan con cualquier entidad gubernamental sin cumplir con los requisitos de contratación gubernamental se arriesgan a asumir la responsabilidad por sus pérdidas. *Quest Diagnostics v. Municipio de San Juan*, 175 D.P.R. 994 (2009); *Colón v. Municipio de Arecibo*, 170 D.P.R. 718 (2007). El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha rechazado la aplicación de cualquier remedio en equidad, como el enriquecimiento injusto, para convalidar la obligación pública sin contrato escrito y así indemnizar los daños sufridos por una parte privada al no cumplir con estos requisitos. *Alco Corp. v. Municipio de Toa Alta*, 183 D.P.R. 530 (2011); *Las Marías v. Municipio de San Juan*, 159 D.P.R. 868 (2003).

Además, se requiere la notificación en términos de la otorgación y registro del contrato ante la Oficina del Contralor de Puerto Rico. Los reglamentos, guías y cartas circulares que se han elaborado en función de la Ley 237-2004, según enmendada, han hecho extensivos estos requisitos de presentación de documentos y certificaciones a todo tipo de transacción contractual con el Gobierno. En algunas instancias, el interés legítimo e importante de mantener una sana administración pública, subvierte importantes políticas públicas del más alto interés del Estado. Por ejemplo, solicitar todos los documentos requeridos por la citada Ley 237-2004, a personas que son elegibles para los programas de entrega de títulos de propiedad, ayuda de materiales o rehabilitación de viviendas tiene el efecto de retrasar una ayuda importante y necesaria para la necesidad básica más apremiante de cada familia, su hogar.

En consecuencia, es preciso eximir a los participantes cualificados de los programas de títulos de propiedad, usufructos, arrendamientos, ayuda de materiales y rehabilitación de viviendas administrados por el Departamento de la Vivienda de la presentación de los documentos requeridos en virtud de las disposiciones de la Ley 237-2004, según enmendada. No obstante, los documentos requeridos en la Ley relacionados a la capacidad financiera o aquellos relacionados a la composición de la unidad familiar de los participantes, o cualquier otro documento legal imprescindible para alcanzar los fines del programa, deberán ser presentados.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1.-Se enmienda el Artículo 4 de la Ley Núm. 97 de 10 de junio de 1972, según enmendada, conocida como la "Ley Orgánica del Departamento de la Vivienda", para que se lea como sigue:

"Artículo 4.-Poderes y facultades del Secretario

En adición a los poderes y facultades conferidas al Secretario por esta Ley y de los que se le confieren por otras leyes, tendrá todos los poderes, facultades, atribuciones y prerrogativas inherentes al cargo, entre los cuales se enumeran, sin que ello constituya una limitación, los siguientes:

- (a) Hacer recomendaciones al Gobernador y a la Asamblea Legislativa para la formulación de la política pública sobre vivienda y desarrollo comunal complementario a la vivienda y ejecutar la acción que finalmente se adopte.
- (b) Nombrar, con arreglo a las leyes aplicables, todo el personal del Departamento, el cual estará comprendido en el Servicio por Oposición.
- (c) Nombrar un Subsecretario. En caso de ausencia, o incapacidad temporal del Secretario, el Subsecretario le sustituirá y ejercerá todas las funciones y atribuciones del Secretario, como Secretario de la Vivienda interino, durante dicha ausencia o incapacidad. En caso de muerte, renuncia o separación del cargo de Secretario, el Subsecretario ejercerá todas las funciones de aquél como Secretario interino mientras dure la vacante.
- (d) Planificar, dirigir y supervisar el funcionamiento del Departamento y sus programas.
- (e) Prescribir, derogar y enmendar reglamentos para el funcionamiento del Departamento.
- (f) Celebrar los convenios o acuerdos que sean necesarios y convenientes a los fines de alcanzar los objetivos del Departamento y sus programas, con organismos del Gobierno de los Estados Unidos de América, y con los gobiernos estatales, con otros departamentos, agencias, municipios, instrumentalidades o corporaciones públicas del Estado Libre Asociado y con instituciones particulares; queda asimismo facultado para aceptar y recibir cualesquiera donaciones, propiedades o fondos por concepto de asignaciones, anticipos, de préstamos, o cualquier otro tipo de transferencia de otros departamentos, agencias, municipios, instrumentalidades o corporaciones públicas del Estado Libre Asociado u organismos del Gobierno de los Estados Unidos de América, y aceptar y recibir cualquier otro tipo de ayuda o beneficio cuando éstos provengan de dichos organismos gubernamentales o instituciones de fines no pecuniarios particulares.
- (g) Celebrar los convenios o acuerdos que sean necesarios y convenientes con la empresa privada y administraciones municipales dirigidos a promover

y facilitar el desarrollo de viviendas de interés social, sujeto a lo dispuesto en la Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, según enmendada, y otras leyes aplicables. A estos propósitos el Secretario podrá comprar o adquirir por cualquier otro medio, vender, ceder y permutar aquellos terrenos y otros bienes inmuebles útiles para el desarrollo de estas viviendas.

- (h) Adquirir propiedad inmueble en cualquier forma legal, incluyendo pero sin limitación a lo siguiente: mediante el procedimiento de expropiación forzosa, por compra, opción de compra, compra a plazos, pública subasta, arrendamiento, cesión, donación, permuta o por cualquier otro medio legal disponible, y retener, conservar, usar y servirse de o utilizar cualesquiera propiedades así adquiridas y para vender, traspasar o de cualquier otra manera arrendar, disponer o transferir cualesquiera de sus propiedades inmuebles, bajo los términos y condiciones que estime apropiados, para llevar a cabo los fines y propósitos del Departamento de promoción e implementación de la política pública de vivienda, el desarrollo comunal complementario a la vivienda y la promoción y desarrollo de proyectos de renovación urbana. Dicha propiedad inmueble se declara por la presente de utilidad pública y podrá ser expropiada por el Departamento directamente sin la previa declaración de utilidad pública que dispone la Sección 2 de la Ley General de Expropiación Forzosa de 12 de marzo de 1903, según enmendada o cualquier disposición de ley sucesora. Cualquier procedimiento, transacción, acuerdo o contrato, incluyendo, pero sin limitarse a la de expropiación, adquisición, venta, arrendamiento, usufructo o cualquier otra transferencia, enajenación o cesión de cualquier propiedad inmueble, o cualesquiera derechos sobre éstas, en la cual sea parte el Departamento, no estará sujeta a las disposiciones de la Ley 95 de 18 de abril de 1952, o cualquier ley sucesora de ésta o a los requisitos de consulta de transacción pública provistos en el Artículo 21 de la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, y el reglamento aplicable al mismo. No se eximirá al Departamento de la Vivienda del cumplimiento de la presentación de una consulta de ubicación ante la Junta de Planificación para el uso que se proponga para la propiedad ya adquirida. La Junta de Planificación retiene la facultad para determinar los tipos de usos para los cuales el Departamento de la Vivienda no tendrá que presentar una consulta de ubicación para las propiedades adquiridas. A los fines de garantizar el fin público de la transacción de expropiación forzosa, el Secretario del Departamento de la Vivienda emitirá una certificación en la que expresamente se indique el fin público al cual estará destinada la propiedad a ser adquirida. La Junta de Planificación emitirá una opinión dentro de los sesenta (60) días de presentado el procedimiento de expropiación, de que el uso que se pretende dar a la propiedad está en conformidad con el Plan de Desarrollo

Integral, el Programa de Inversiones de Cuatro Años y con los Planes de Usos de Terrenos de Puerto Rico y que el mismo está en cumplimiento con los trámites posteriores para toda mejora pública, a no ser que haya sido expresamente exento de tal presentación, mediante una resolución de la Junta de Planificación. De la Junta de Planificación no emitir su opinión dentro de los sesenta (60) días, se entenderá que consienten. La opinión que emita la Junta de Planificación será de carácter directivo, la misma no será causa suficiente para detener el proceso de expropiación forzosa. Para fines de esta Ley, "proyectos de renovación urbana" significará los usos y facilidades necesarias para crear ciudades y comunidades habitables, entre los cuales se encuentran, sin que se entienda como una limitación, usos y facilidades comunales, recreativos, culturales, comerciales, educativos, artísticos y de vivienda de todo tipo.

- (i) El Secretario podrá, sin que se entienda que está obligado a coordinar, tramitar, contratar, sufragar y realizar las funciones de realojo necesarias o convenientes relacionadas al desempeño de sus responsabilidades y específicamente relacionadas al ejercicio del poder de adquirir propiedades inmuebles. En relación con esta facultad, el Secretario podrá sufragar los gastos de realojo de las personas o familias y negocios desplazados debido a la adquisición de propiedades inmuebles por o a instancias del Departamento. El Secretario podrá establecer mediante reglamento los términos y condiciones para cualificar para el pago de gastos de realojo y las cantidades que el Departamento podrá pagar por este concepto, las cuales no excederán de diez mil dólares (\$10,000) en caso de individuos o familias y de veinte mil dólares (\$20,000) en caso de negocios a ser realojados. En adición a dichos pagos por realojo, el Secretario podrá hacer:
 - (1) Un pago adicional, no menor de veinte mil dólares (\$20,000), a un individuo o familia desplazada de su residencia principal, propietario y ocupante de ésta por un período previo no menor de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la fecha del inicio de las negociaciones del Departamento para adquirir la residencia, o desde cualquier otro evento que el Secretario determine. Dicho pago adicional será para cubrir los siguientes costos:
 - (A) La cantidad, si alguna, que sumada al costo de la residencia adquirida por el Departamento, totalice una cantidad que represente el costo razonable de una residencia comparable de reemplazo.

- (B) La cantidad, si alguna, que compensaría a dicho individuo desplazado por el incremento en gastos de intereses y otros gastos requeridos por una entidad financiera para financiar la adquisición de una residencia comparable de reemplazo. Dicha cantidad sólo podría ser pagada si la residencia adquirida por el Departamento tenía un gravamen hipotecario válido por un período previo no menor de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la fecha del inicio de las negociaciones del Departamento para adquirir la residencia, o desde cualquier otro evento que el Secretario determine.
- (C) La cantidad, si alguna, que represente los gastos para evidenciar el título de la propiedad, derechos de inscripción en el Registro de la Propiedad, seguro hipotecario u otros gastos de cierre incidentales a la adquisición de una residencia comparable de reemplazo, pero que no incluya gastos prepagados.

Dichos pagos adicionales serán hechos solamente a personas que adquieran y ocupen una residencia decente, segura y salubre de reemplazo dentro de un (1) año de que esa persona haya recibido el pago final por la residencia adquirida por el Departamento. Dicho término podrá extenderse por justa causa por el Secretario.

- (2) Un pago adicional, no menor de cinco mil dólares (\$5,000), a un individuo o familia desplazada que no sea elegible para el pago adicional bajo la cláusula (1) de este inciso y que haya sido el ocupante legal de la residencia adquirida por el Departamento por un período previo no menor de noventa (90) días, contados a partir de la fecha del inicio de las negociaciones del Departamento para adquirir la residencia, o desde cualquier otro evento que el Secretario determine. Dicho pago adicional será para cubrir los siguientes costos:

- (A) La cantidad necesaria para que una persona pueda alquilar una residencia comparable por un período que no exceda de treinta y seis (36) meses. El Secretario podrá discrecionalmente pagar dicha cantidad en pagos periódicos al arrendatario o directamente al arrendador.

(B) Dicho pago, en la alternativa, podrá ser entregado para que dicho individuo adquiera por compra una residencia decente, segura y salubre de reemplazo dentro de un (1) año contado desde que se iniciaran las negociaciones del Departamento para adquirir la residencia o contado desde cualquier otro evento que el Secretario determine.

(3) Si un programa a ser implantado por el Departamento no puede desarrollarse debido a que no están disponibles residencias comparables y el Secretario no puede hacer dichas residencias disponibles, entonces el Secretario podrá tomar todas las medidas necesarias para proveer residencias a los individuos desplazados.

Nada en este inciso se entenderá como la creación de un nuevo elemento de valor o una causa de acción en un proceso de expropiación forzosa. Los poderes expresos que se le confieren al Secretario mediante este inciso se entenderá que son puramente discrecionales y no crean obligación alguna al Departamento.

- (j) Establecer un inventario en formato digital de las propiedades de la agencia y entidades adscritas, incluyendo los proyectos de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, el cual deberá permitir almacenar y manejar la información, crear reportes y estadísticas, así como un acceso rápido a la data. El Inventario deberá ser desarrollado, en coordinación con la Junta de Planificación, a fin de que el mismo sea cónsono e integral a su Sistema de Información Geográfica y al Registro Interactivo de Propiedades Públicas con Oportunidad de Desarrollo Económico o Conservación y Protección.
- (k) Delegar en funcionarios subalternos y autorizar a éstos a subdelegar en otros funcionarios, cualquier función o facultad que le sea asignada o conferida por este capítulo o cualquier otra ley, excepto que la facultad de promulgar reglamentos será indelegable.
- (l) El Secretario de la Vivienda podrá eximir a los participantes cualificados de los programas de títulos de propiedad, usufructos, arrendamientos, ayuda de materiales y rehabilitación de viviendas administrados por el Departamento de la Vivienda, de la presentación de los documentos requeridos en virtud de las disposiciones de la Ley 237-2004, según enmendada. No obstante, los documentos requeridos en la Ley 237-2004, según enmendada, relacionados a la capacidad financiera, aquellos relacionados a la composición de la unidad familiar de los participantes, derecho propietario sobre bienes inmuebles, cualquier otro documento

imprescindible para asegurar que el participante esté debidamente cualificado y pueda alcanzar los fines del programa, deberán ser presentados.”

Artículo 2.-Se enmienda la Sección 6 de la Ley Núm. 132 de 1 de julio de 1975, según enmendada, conocida como la “Ley de Viviendas Enclavadas en Terrenos Ajenos”, para que se lea como sigue:

“Sección 6.-Concesión de títulos sujeta a condiciones

La concesión de títulos que por esta Ley se autoriza se efectuará conforme a las disposiciones de esta Ley y a las condiciones, restricciones y disposiciones contenidas en el reglamento que a estos efectos adopte el Secretario de la Vivienda, el cual deberá ser aprobado por el Gobernador. Disponiéndose, que se exime a los participantes cualificados de los programas de títulos de propiedad, usufructos, arrendamientos, ayuda de materiales y rehabilitación de viviendas administrados por el Departamento de la Vivienda de la presentación de los documentos requeridos en virtud de las disposiciones de la Ley 237-2004, según enmendada. No obstante, los documentos requeridos en la Ley 237-2004, según enmendada, relacionados a la capacidad financiera o aquellos relacionados a la composición de la unidad familiar de los participantes, y cualquier otro documento imprescindible para asegurar que el participante esté debidamente cualificado y pueda alcanzar los fines del programa, deberán ser presentados.”

Artículo 3.-Se autoriza al Departamento de la Vivienda a través de su Secretario a emitir las Órdenes Administrativas necesarias y la reglamentación que corresponda para el cumplimiento con las disposiciones de esta Ley.

Artículo 4.-Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.

DEPARTAMENTO DE ESTADO
Certificaciones, Reglamentos, Registro
de Notarios y Venta de Leyes
Certifico que es copia fiel y exacta del original
Fecha: 9 de octubre de 2015

Firma: _____


Francisco J. Rodríguez Bernier
Secretario Auxiliar de Servicios