

**(P. de la C. 2116)**

**LEY NUM. 201  
26 DE AGOSTO DE 2002**

Para enmendar el inciso (f), añadir los nuevos incisos (h) e (i) y reenumerar el actual inciso (h) como inciso (j) del 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”, a los fines de brindar al Departamento de la Vivienda el poder para recibir y aceptar propiedades y tomar préstamos de otras entidades; adquirir propiedades inmuebles mediante el procedimiento de expropiación forzosa o por cualquier otro medio legal disponible; disponer de éstas para lograr los fines y propósitos del Departamento; coordinar y sufragar los gastos de realojo de individuos y negocios desplazados al Departamento, adquirir propiedad inmueble y para otros fines.

**EXPOSICION DE MOTIVOS**

Es política pública de esta Administración el convertir al Departamento de la Vivienda en el promotor principal de la construcción de vivienda en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico. También es política pública de esta Administración el promover la creación y desarrollo de ciudades y comunidades habitables donde se disfrute de una mejor calidad de vida por nuestros ciudadanos.

Un estudio reciente reveló que se necesita un promedio de 20,640 unidades de viviendas anuales adicionales en un período de cinco (5) años (2002-2006) para cubrir la creciente demanda de vivienda de nuestros habitantes menos privilegiados. También es conocido el estado de deterioro que han venido experimentado algunos de nuestros centros urbanos por las pasadas décadas, requiriendo nuestra acción inmediata para que vuelvan a convertirse en centros de convivencia y ciudades habitables.

Para poder lograr los fines y propósitos del Departamento de la Vivienda de elaboración e implementación de la política pública de vivienda, el desarrollo comunal complementario a la vivienda y la promoción de proyectos de renovación urbana, es necesario que el Departamento tenga todos los poderes y facultades que requiera una agencia con tan importante misión. Actualmente, el Departamento de la Vivienda no posee la facultad de adquirir propiedades inmuebles por medio del procedimiento de expropiación forzosa y por otros medios, ya que esta facultad le fue retirada al disolverse el Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda (el “Banco de la Vivienda”) y fusionarse con la Corporación para el Financiamiento de la Vivienda (la “Corporación”) conforme a la Ley Núm. 103 de 11 de agosto de 2001, conocida como la “Ley de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico” (la “Ley Núm. 103”).

El Banco de la Vivienda fue creado como corporación pública mediante la Ley Núm. 146 de 30 de junio de 1961, según enmendada, conocida como la “Ley del Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda” (“la “Ley del Banco de la Vivienda”), adscrita al Departamento

de la Vivienda por virtud de la Ley Orgánica del Departamento de la Vivienda. La Corporación también es una corporación pública subsidiaria del Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico.

La Ley del Banco de la Vivienda fue enmendada en el 1999 por la Ley Núm. 335 de 10 de diciembre de 1999, (la “Ley Núm. 335”) con el fin de conferirle al Banco de la Vivienda el poder de adquirir propiedad inmueble por medio del procedimiento de expropiación forzosa. En su Exposición de Motivos, la Ley Núm. 355 dispuso lo siguiente:

“Esta corporación pública [el Banco de la Vivienda] puede ser el medio para que el Departamento de la Vivienda pueda adquirir para un público aquellos terrenos y/o estructuras susceptibles de rehabilitación, construcción, desarrollo, mejoras o cualquier otra forma que propenda a viabilizar el fin público cónsono con la misión del Departamento y/o sus agencias adscritas, por lo que consideramos útil y necesario enmendar la Ley Habilitadora del Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda para conferirle la facultad de expropiación.”

Con la fusión del Banco de la Vivienda con la Corporación, el Departamento se quedó sin la facultad de adquirir propiedades inmuebles por medio del procedimiento de expropiación forzosa y disponer de ésta, en cualquier forma legal disponible. Esta facultad es de suma importancia para el Departamento poder llevar a cabo sus fines y propósitos esbozados.

En relación con lo anterior, esta Asamblea Legislativa entiende además que el Departamento debe tener la facultad para coordinar y sufragar los gastos de realojo de los individuos y negocios desplazados al Departamento adquirir propiedad inmueble. El Departamento debe tener la capacidad y la autoridad expresa para: (i) asegurar que los dueños e inquilinos de propiedad inmueble a ser adquirida por el Departamento o a instancias de éste, para proyectos designados para el beneficio del público en general sean tratados justa y equitativamente, (ii) fomentar la rápida adquisición de propiedades por acuerdos negociados con dichos dueños e inquilinos para minimizar los costos de litigación, para promover la descongestión de los Foros Adjudicativos puertorriqueños y para fomentar la confianza del público en los programas de adquisición de propiedades inmuebles del Departamento, (iii) asegurar que las personas a ser desplazadas como resultado directo de dichos proyectos del Departamento sean tratadas consistentemente para que no sufran daños desproporcionales como resultado de proyectos designados para el beneficio del público en general, (iv) asegurar que los procesos de adquisición de propiedades sean eficientes y costo efectivos y, (v) para coordinar, tramitar, contratar, sufragar y realizar todas las funciones necesarias para lograr el justo realojo de individuos y negocios desplazados específicamente en relación a el ejercicio del poder de adquisición de propiedades inmuebles del Departamento para proyectos que beneficiarán a la sociedad en general.

Por último, hemos constatado que se debe dar al Departamento la facultad expresa de poder aceptar y recibir propiedades o tomar préstamos de otros departamentos, agencias, municipios, instrumentalidades o corporaciones públicas del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o del Gobierno de los Estados Unidos de América.

En vista de lo anterior, consideramos de suma importancia e interés público enmendar la Ley Núm. 97 del 10 de junio de 1972, según enmendada, conocida como la “Ley Orgánica del Departamento de la Vivienda”, a los fines de devolverle la facultad de expropiación y disposición de bienes inmuebles al Departamento de la Vivienda, el poder de coordinar y sufragar los gastos de realojo de los individuos y negocios desplazados al Departamento adquirir propiedad inmueble y el poder para aceptar y recibir propiedades o tomar préstamos de otros departamentos, agencias, municipios, instrumentalidades o corporaciones públicas del Estado Libre Asociado o del Gobierno de los Estados Unidos de América.

*DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:*

Sección 1.-Se enmienda el inciso (f), se añaden nuevos incisos (h) e (i) y se reenumera el actual inciso (h) como inciso (j) del Artículo 4 de la Ley Núm. 97 del 10 de junio de 1972, según, enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 4.-

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 enumera, sin que ello constituya una limitación, los siguientes:

- (a) ...
- (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, del préstamos, o cualquier otro tipo de transferencia de otros departamentos, agencias, municipios, instrumentalidades o corporaciones públicas del Estado Libre Asociado u organismos 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 pecunarios particulares.
- (g) ...
- (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 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 Núm. 12 del 10 de diciembre de 1975, según enmendada, 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, según enmendada, 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 conpara 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 (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 esta 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 \$10,000.00 en caso de individuos o familiar y de \$20,000.00 en caso de negocios a ser realojados. En adición a dichos pagos por realojo, el Secretario podrá hacer:

(1) Un pago adicional, que no excederá de \$20,000.00, a un individuo o familia desplazada de su residencia principal, propietario y ocupante de ésta por un periodo no menor de 180 días, contados antes de que se iniciaran las negociaciones del Departamento para adquirir la residencia o que se supiera que comenzarían dichas negociaciones, lo que sea primero, o desde cualquier otro evento que el Secretario determine. Dicho pago adicional será para cubrir los siguientes costos:

- (i) 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.
- (ii) 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 periodo no menor de 180 días, contados antes de que se iniciaran las negociaciones del Departamento para adquirir la residencia o de que se supiera que comenzarían dichas negociaciones, lo que sea primero, o desde cualquier otro evento que el Secretario determine.

- (iii) 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 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, que no excederá de \$5,000.00, a un individuo o familia desplazada que no sea elegible para el pago adicional bajo el anterior párrafo (1) y que haya sido el ocupante legal de la residencia adquirida por el Departamento por un periodo no menor de 90 días, contados antes de que se iniciaran las negociaciones del Departamento para adquirir la residencia o de que se supiera que comenzaría dicha negociación, lo que ocurra primero, o desde cualquier otro evento que el Secretario determine. Dicho pago adicional será para cubrir los siguientes costos:
  - (i) La cantidad necesaria para que una persona pueda alquilar una residencia comparable por un periodo que no exceda 36 meses. El Secretario podrá discrecionalmente pagar dicha cantidad en pagos periódicos al arrendatario o directamente al arrendador.
  - (ii) 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 1 año contado desde que se iniciaran las negociaciones del Departamento para adquirir la residencia o de que se supiera que comenzaría dicha negociación 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, incluyendo el exceder los pagos máximos autorizados en ésta Ley.

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)...”

Sección 2.-Vigencia.

Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

.....  
*Presidente de la Cámara*

.....  
*Presidente del Senado*