

(P. del S. 190)
(Reconsiderado)

1906 ASAMBLEA 119 SECCION
LEGISLATIVA ORDINARIA
Ley Núm. 23
(Aprobada en 5 de agosto de 2001)

LEY

Para crear la "Ley de Justicia para Familias e Individuos del Programa de Comunidades Especiales" a los fines de fortalecer el Fideicomiso Perpetuo para las Comunidades Especiales ("Fideicomiso"); establecer un proceso ordenado entre el Departamento de la Vivienda; la Oficina para el Desarrollo Socioeconómico y Comunitario de Puerto Rico ("ODSEC") y el Fideicomiso con el propósito de poner fin a la incertidumbre e injusticia que enfrentan decenas de familias e individuos realojados en alquileres temporeros por el programa de Comunidades Especiales de Puerto Rico; para reactivar el Programa de Comunidades Especiales; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley 1-2001, según enmendada, conocida como "Ley para el Desarrollo Integral de las Comunidades Especiales de Puerto Rico" declaró política pública del Estado Libre Asociado la identificación de comunidades que, debido a sus niveles de pobreza, condiciones ambientales inaceptables y otros males sociales requieren un tratamiento especial de modo que pueda gestionarse su desarrollo. Esta Ley dio paso a la creación de la entonces Oficina para el Financiamiento Socioeconómico y la Autogestión de Puerto Rico ("OFSA"), como mecanismo para adelantar los postulados establecidos en la política pública.

Con el propósito de afianzar la labor comenzada en las comunidades especiales, se aprobó la Ley 271-2002, según enmendada, conocida como "Ley del Fideicomiso Perpetuo para las Comunidades Especiales" ("Fideicomiso"). Su objetivo fue custodiar fondos públicos que darían base para obras y proyectos dirigidos a mejorar la infraestructura y condiciones sociales de las Comunidades Especiales. Se prestó especial atención a la construcción y rehabilitación de viviendas, acueductos y alcantarillados, energía eléctrica, pavimentación de calles y aceras, áreas recreativas, y proyectos para fomentar la autogestión y autosuficiencia económica de los residentes de las Comunidades Especiales.

El Gobierno transfirió al Fideicomiso quinientos millones de dólares (\$500,000) y permitió tomar a préstamo igual cantidad, sumando mil millones de dólares (\$1,000,000,000) disponibles para impactar sobre 200 Comunidades Especiales en obras y proyectos. Fue así como, la lucha contra la pobreza volvió a ocupar un lugar significativamente preferencial en la asignación de fondos públicos, y, por ende, en el presupuesto.

Amparados en esta política pública, se identificó en todo Puerto Rico un total de seiscientos ochenta y seis (686) Comunidades Especiales. Ese número aumento a

setecientos cuarenta y dos (742) comunidades alrededor del país. Posteriormente, distintas administraciones fueron añadiendo otras comunidades, elevando así la cantidad. Para cada Comunidad Especial se levantó un perfil socioeconómico, y basado en el modelo participativo y de autogestión, las comunidades identificaron sus principales problemas, así como sus posibles soluciones. Este esfuerzo debió quedar contenido en un Plan de Desarrollo Integral (PDI). Entiéndase que, para cada comunidad se creó un modelo de obras y proyectos a realizarse, que atenderían sus necesidades según delimitadas por sus residentes.

Como señaláramos, los fondos fueron depositados en el Fideicomiso, cuyo fiduciario hasta hace poco fue el extinto Banco Gubernamental de Fomento ("BGF"). Para la ejecución de obras y proyectos, el Fideicomiso firmó convenios con el Departamento de la Vivienda, el Departamento de Transportación y Obras Públicas ("DTOP") y estos, a su vez, con decenas de municipios. Desafortunadamente, la gerencia de proyectos resultó inadecuada, ocasionando que muchas obras quedaran inconclusas.

En consecuencia, cientos de familias fueron desplazadas de sus comunidades "temporalmente" mientras les reconstruían sus residencias. Lastimosamente, decenas se encuentran aún en "alquileres temporeros". La promesa del Estado fue incumplida, y la ayuda prometida resultó contraproducente. Familias que antes poseían sus títulos de propiedad, ahora se encuentran en "alquileres temporeros", y a merced del Departamento de la Vivienda.

Ese es el caso de doña Isabel Rivera Navarro, de sobre ochenta (80) años de edad y residente de Adjuntas. Desde el 2008 se encuentra realojada en un "alquiler temporero" costado por el Departamento de la Vivienda con fondos que le pertenecen al Fideicomiso. Su residencia aún se encuentra inhabitable, y "en planes de reconstrucción". Ninguna entidad pública ha provisto una respuesta coherente referente a su situación.

Cada año el Departamento renueva el contrato de alquiler, que anualmente asciende a seis mil seiscientos dólares (\$6,600). Una operación matemática simple nos lleva a concluir que, con todo lo desembolsado por el Departamento se pudo construir una residencia completamente nueva. Ahora bien, resulta preocupante que desde hace meses el Departamento ha hecho caso omiso a la renovación del alquiler, ocasionando que el arrendatario informara a doña Isabel que debe abandonar la residencia. Debemos cuestionarnos entonces, ¿cuántas personas y familias se encuentran en la misma situación?

Preocupa, además, que mientras se mantienen decenas de familias en "relojos temporeros", estos son costados con fondos que deben ingresar directamente al Fideicomiso para dar continuidad a su misión. De continuar este patrón, estaríamos permitiendo que los recursos del Fideicomiso continúen socavándose, impactando adversamente que puedan desarrollarse nuevas obras y proyectos en diversas comunidades. En este sentido, es necesario congelar el uso de los fondos y recaudos que surgen del propio programa de Comunidades Especiales, hasta tanto y en cuanto se

honre y resuelva permanentemente la situación de las familias e individuos "realojados temporariamente".

Por todo lo cual, esta Asamblea Legislativa repudia la indiferencia gubernamental ante la situación de incertidumbre que viven decenas de familias e individuos en Puerto Rico. Mediante esta Ley damos un alto a la injusticia experimentada por algunos participantes del programa de Comunidades Especiales, al tiempo que reactiva su propósito. Así las cosas, la presente Asamblea Legislativa envía un mensaje contundente al Departamento de la Vivienda, la Oficina para el Desarrollo Socioeconómico y Comunitario de Puerto Rico ("ODSEC") y al Fideicomiso, en aras de solucionar permanentemente los problemas de vivienda generados por el propio gobierno a decenas de familias e individuos en Puerto Rico.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1.- Esta Ley se conocerá, y podrá ser citada, como la "Ley de Justicia para Familias e Individuos del Programa de Comunidades Especiales".

Artículo 2.- Se ordena al Departamento de la Vivienda ("Departamento"), específicamente a la Secretaría de Gerencia y Desarrollo de Proyectos de Vivienda ("Secretaría"), elaborar un listado con información precisa sobre todas las familias e individuos de Comunidades Especiales actualmente realojadas en alquileres temporeros.

El Departamento y la Secretaría vendrán obligados a presentar un informe ante el Fideicomiso Perpetuo para las Comunidades Especiales ("Fideicomiso") y la Oficina para el Desarrollo Socioeconómico y Comunitario de Puerto Rico ("ODSEC") incluyendo, todas las familias e individuos realojados en alquileres temporeros. Proveerá además un listado de las hipotecas y contratos de alquiler bajo su administración con su respectivo balance. El informe será presentado dentro de los sesenta (60) días contados a partir de la aprobación esta Ley.

Artículo 3.- El Departamento, la ODSEC y el Fideicomiso establecerán como prioridad el utilizar, comprometer y desembolsar fondos y recursos, presentes y futuros, productos de alquileres e hipotecas de interés social establecidas bajo el Fideicomiso de Comunidades Especiales, para atender y solucionar de forma permanente las promesas de reconstrucción o construcción de viviendas realizadas a familias e individuos que actualmente se encuentran en realojos temporeros. De igual manera, mientras es atendido y solucionado permanentemente la situación de las familias e individuos realojados en alquileres temporeros, el Departamento, la ODSEC y el Fideicomiso continuarán cumpliendo con los acuerdos pactados para evitar cualquier acción de desahucio o desalojo de los referidos alquileres temporeros.

Artículo 4.- La ODSEC y el Fideicomiso vendrán obligados a presentar un informe conjunto ante la Secretaría de la Cámara de Representantes y el Senado de Puerto Rico especificando la solución identificada y tramitada para cada familia e individuo que actualmente se encuentra realojado temporariamente. Además, informará la cantidad de

hipotecas recibidas por el Departamento y su balance total. El informe se presentará dentro de los noventa (90) días contados a partir de la aprobación de esta Ley.

Artículo 5.- Todos los fondos recaudados por municipios, o cualquier agencia o departamento del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, cuyo origen se relacione al programa de Comunidades Especiales, entendiéndose pagos de alquiler e hipotecas de interés social, ingresarán directamente a las cuentas del Fideicomiso. Se ordena a la ODSEC y al Fideicomiso establecer las medidas necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en este Artículo, incluyendo la orientación adecuada y oportuna a sus participantes sobre los nuevos medios de pago disponibles.

Artículo 6.- El Departamento vendrá obligado a notificar a la ODSEC y al Fideicomiso cualesquiera convenios o acuerdos vigentes con municipios, agencias o departamentos que al momento de la aprobación de esta Ley regulen el cobro, administración y recaudo de alquileres e hipotecas de interés social. El Departamento realizará esta notificación en un término que no será mayor a los sesenta (60) días contados a partir de la aprobación de esta Ley.

Artículo 7.- Los recaudos que ingresen al Fideicomiso serán reinvertidos fiel y eficientemente en proyectos y obras que propendan hacia el desarrollo socioeconómico de las propias Comunidades Especiales. Disponiéndose, que la ODSEC y el Fideicomiso vendrán obligados a actualizar los perfiles socioeconómicos de las Comunidades Especiales. Vendrán obligados además a actualizar y elaborar Planes de Desarrollo Integral (PDI) acorde a las necesidades e intereses identificadas y establecidas por las propias Comunidades Especiales.

La ODSEC y el Fideicomiso serán juiciosos al momento de emplear la discreción otorgada mediante esta Ley para llevar a cabo obras y proyectos, esto en aras de asegurar que las actividades que lleven a cabo resulten en rendimientos para el Fideicomiso, de modo que este pueda continuar operando perpetuamente e impactando diversas Comunidades Especiales.

Este Artículo no será interpretado por la ODSEC y el Fideicomiso como uno limitante o conflictivo al confrontarse con la política pública establecida mediante la Ley 10-2017, según enmendada, conocida como "Ley Orgánica de la Oficina para el Desarrollo Socioeconómico y Comunitario de Puerto Rico". En tal caso, para adelantar los objetivos establecidos en la política pública declarada en esa Ley la ODSEC vendrá obligada a identificar recursos alternos y distintos a los recaudados por el Fideicomiso bajo el programa de Comunidades Especiales.

Artículo 8.- Con el propósito de fortalecer el Fideicomiso, así como uniformar registralmente los activos adquiridos con fondos del programa de Comunidades Especiales y del Fideicomiso, a partir de la aprobación de esta Ley todas las entidades, departamentos, instrumentalidades y corporaciones del Estado Libre Asociado de Puerto Rico vendrán obligadas a presentar un listado de todas las propiedades inmuebles que fueron adquiridos por ellos con fondos del Fideicomiso y a realizar todo aquel trámite legal necesario para transferir y ceder, mediante escritura pública al

efecto, cualquier dominio, o titularidad que ostenten sobre bienes inmuebles, de manera tal que estos puedan quedar inscritos en el Registro de la Propiedad a favor del Fideicomiso.

A partir de la aprobación de esta Ley, todos los activos presentes y futuros del Fideicomiso se utilizarán exclusivamente en beneficio de las Comunidades Especiales y sus participantes. Cualquier negocio jurídico que incluya venta, cesión, permuta, donación o cualquier otra transacción que suponga el traspaso de titularidad de cualquier bien patrimonial del Fideicomiso, y que no se justifique como un negocio en beneficio de las Comunidades Especiales y sus participantes, requerirá la aprobación de su Junta de Directores mediante Resolución al efecto indicando y justificando las razones para tal acción.

Artículo 9.- Las comunidades clasificadas y reconocidas como Comunidades Especiales continuarán ostentando tal clasificación sin considerar que estas sean relocalizadas y reconstruidas en otros espacios. Disponiéndose, que este tratamiento permitirá al Fideicomiso y a la ODSEC atender el desarrollo socioeconómico de las familias sin limitarlo al mejoramiento de aspectos relativos a la infraestructura y entorno físico de las comunidades. Este Artículo será de aplicación retroactiva.

Artículo 10.- Se faculta al Fideicomiso y a la ODSEC a adoptar, derogar y enmendar la reglamentación pertinente para lograr el funcionamiento e implementación del Programa de Comunidades Especiales, incluyendo lo relacionado con la otorgación y administración de las hipotecas de interés social.

En tal proceso, se reconocerá la facultad del Fideicomiso para evaluar e incluir disposiciones que permitan exonerar total o parcialmente del pago de las hipotecas a individuos y familias que cumplan con los criterios que establezca el propio Fideicomiso, incluyendo, pero sin limitarse a ello, la evaluación de la situación socioeconómica, fuentes de ingreso, edad, composición familiar y condiciones de salud de los participantes.

Artículo 11.- Se autoriza expresamente a la Oficina del Contralor a velar y realizar sus respectivas auditorías en aras de garantizar el fiel cumplimiento de esta Ley.

Artículo 12.- Si cualquier cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra, letra, artículo, disposición, sección, subsección, título, capítulo, subcapítulo, acápite o parte de esta Ley fuera anulada o declarada inconstitucional, la resolución, dictamen o sentencia a tal efecto dictada no afectará, perjudicará, ni invalidará el remanente de esta Ley. El efecto de dicha sentencia quedará limitado a la cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra, letra, artículo, disposición, sección, subsección, título, capítulo, subcapítulo, acápite o parte de esta que así hubiere sido anulada o declarada inconstitucional. Si la aplicación a una persona o a una circunstancia de cualquier cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra, letra, artículo, disposición, sección, subsección, título, capítulo, subcapítulo, acápite o parte de esta Ley fuera invalidada o declarada inconstitucional, la resolución, dictamen o sentencia a tal efecto dictada no afectará ni

invalidará la aplicación del remanente de esta Ley a aquellas personas o circunstancias en que se pueda aplicar válidamente.

Es la voluntad expresa e inequívoca de esta Asamblea Legislativa que los tribunales hagan cumplir las disposiciones y la aplicación de esta Ley en la mayor medida posible, aunque se deje sin efecto, anule, invalide, perjudique o declare inconstitucional alguna de sus partes, o, aunque se deje sin efecto, invalide o declare inconstitucional su aplicación a alguna persona o circunstancia.

Artículo 13.- Esta Ley comenzará a regir 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 AGOSTO DE 2021

Firma:



Omar J. Marrero Díaz
Secretario de Estado
Departamento de Estado
Gobierno de Puerto Rico