

11 de septiembre de 2019

Sen. Carlos J. Rodríguez Mateo
Presidente
Comisión de Gobierno
Senado de Puerto Rico
PO Box 9023431
San Juan, PR 00902-3431

ATT: PONENCIA SOBRE EL PS 1040

Estimado senador Rodríguez Mateo,

Ante todo, gracias a esta Comisión y su Presidente por la invitación a participar en este proceso de comentario público. El Centro para la Reconstrucción del Hábitat, Inc. es una organización sin fines de lucro, que tiene el propósito de promover un cambio en el manejo de propiedades abandonadas para combatir el deterioro comunitario a través de la educación, investigación aplicada, acción colaborativa y el diseño de política pública. Somos la única entidad aquí en Puerto Rico que se especializa únicamente en el tema de las propiedades vacantes y abandonadas. Por ende, entendemos muy pertinente la oportunidad de aportar nuestros comentarios y reacciones al PS 1049.

Ya han presentado múltiples organizaciones y líderes comunitarios sus planteamientos a favor de esta medida. Entendemos que sus señalamientos y reacciones son sumamente valiosas y describen muy bien el problema que ha existido en Puerto Rico durante las últimas décadas sobre la expropiación. Por ende, nos concentraremos en esta ponencia en esos aspectos del proyecto que cruzan con el tema de los estorbos públicos y el abandono ("blight") urbano.

Según la Encuesta Comunitaria Americana ("American Community Survey") del Censo de 2015-2016, unas 334,564 o 21.2% de las propiedades de Puerto Rico permanecían vacantes. Esto representa un aumento de 26% desde el año 2010. En el caso de Vieques, dicha tasa llega al 46.9%. Cabe destacar que, aunque Puerto Rico carece de estadística y análisis sobre el tema, investigaciones estadounidenses han demostrado un devastador impacto negativo en la base contributiva, aumento en niveles de criminalidad y disminución en el valor de propiedades colindantes como consecuencia de los distintos estorbos públicos.

Considerando este grave problema, y para facilitar la transmisión de nuestras ideas; hemos resumido nuestros comentarios en las siguientes tres aseveraciones principales, todas **a favor** del PS 1049:

- 1. Las propiedades abandonadas y estorbo público, si son un problema, lo cual se puede remediar, en algunos casos, con la expropiación.**

El Departamento federal de Vivienda y Desarrollo Urbano en su "Comprehensive Housing Market Analysis" de Puerto Rico, estima aproximadamente 300,000 propiedades vacantes que ni siquiera están disponibles para compraventa en el mercado. Sus propietarios tienden ser de miembros de sucesiones que no han demostrado interés en la propiedad; personas ausentes quienes han dejado que la propiedad acumule deuda contributiva; o estructuras y tierras que simplemente no cuentan con un titular. Frente la gran dificultad que existe en identificar los propietarios de estas estructuras (si es que existen), reconocemos que la expropiación puede ser una opción para que el gobierno "limpie" el título y deuda de propiedades en abandono perpetuado.

Entendemos que el PS 1049 contempla esto mismo, preservando la eliminación de estorbo público como un uso público bajo la Sec. 3 de la Ley de Expropiación Forzosa. En adición, salvaguarda el mecanismo que tiene el gobierno bajo la Sec. 5(a) de la misma Ley para restar de la justa compensación las deudas contribución sobre la propiedad inmueble o gravámenes por el concepto de multas, gastos de limpieza y mantenimiento. Dicho mecanismo es importantísimo para poder revertir propiedades abandonadas a usos productivos en donde prevalezca el uso público.

2. Aunque la expropiación de un estorbo es una herramienta, no se deberá prestar para el abuso o discriminación.

La facultad de expropiar un estorbo público se puede prestar para el abuso. Frente a las definiciones laxas que existen dentro de múltiples leyes sobre la materia, los gobiernos podrán utilizar la presencia de estorbos públicos como pretexto para desplazar comunidades. Recordamos que bajo algunas de estas definiciones - tales como las que se encuentran en la Ley 222-1938 y la Ley 31-2012 - incluyen hasta propiedades que faltan energía o agua potable. Considerando esto, los hogares de todo habitante de Puerto Rico estaban a la merced de ser expropiados por haber sido estorbos públicos en los meses que se sufrieron interrupciones en los servicios de utilidad pública luego del huracán María.

Es crucial dirigir el enfoque de nuestra lucha en contra de la promulgación de estorbos públicos a esas propiedades genuinamente abandonadas sin interés de parte de sus posibles dueños. Las viviendas ocupadas ni las viviendas que puedan estar próximamente abandonadas deben caer como víctimas a programas de supuesta eliminación de estorbo. Considerando esto, invitamos a esta Comisión a revisar las definiciones de estorbo público contenidas en las Leyes 222, 31, 81-1991 y 96-2017 con el fin de alejarse lo más posible de un lenguaje que podrá poner en peligro propiedades ocupadas, de bajos ingresos, dañadas por desastres naturales y de dueños con interés de utilizarlas.

3. Un adecuado manejo de los estorbos públicos es una forma de evitar la expropiación y desplazamiento de comunidades.

En el Centro creemos que existen suficientes espacios y propiedades abandonadas, que hacen innecesario desplazar a la gente. Sobran las propiedades disponibles para atender las necesidades de vivienda, recreación, educación y económicas de las comunidades. Sin embargo, la expropiación forzosa - con su definición de uso público exageradamente amplia; falta de vista pública o jurado; estándar mínimo de notificación o divulgación; centralización en un solo tribunal; y la entrega inmediata de la propiedad al momento de presentar la Declaración de Adquisición - hace que sea un método relativamente rápido y barato para que el gobierno adquiera terrenos.

Algunas de las agencias públicas quienes han presentado ponencias, se aferran al discurso de que dichos poderes son necesarios para impulsar proyectos que finalmente son beneficioso para Puerto Rico. Rechazan la idea de atribuir algún tipo de valor al sentido, historia, identidad comunitaria, pertenencia y estabilidad más allá de lo que puede captar una tasación. Por lo que, es necesario que una Ley de Expropiaciones, realice una vista pública, lo cual ni eso quieren conceder, así cerrando el más mínimo espacio que podrá tener una comunidad en la toma de decisiones o el diseño de su propio futuro.

Por estas razones, es que nuestro Centro **endosa el PS 1049**. Particularmente, entendemos que las facultades que tendrá el gobierno – aún con dichas enmiendas – son más que suficientes para atender la cuestión de las propiedades abandonadas y estorbo público.

De tener cualquier pregunta, favor de comunicarse con nosotros al (787) 396-6606 o por correo electrónico a info@crhpr.org.

Sinceramente,



Luis O. Gallardo Rivera
Co-Director



Marina Moscoso Arabia
Co-Directora