



10 de febrero de 2016

VÍA CORREO ELECTRÓNICO:  
angeles@camaraderepresentantes.org  
brivera@camaraderepresentantes.org

Hon. Ángel N. Matos García  
Vice Presidente  
Comisión de Asuntos del Consumidor y Prácticas Anti Monopolísticas  
Cámara de Representantes  
Apartado Postal 9022228  
San Juan, Puerto Rico 00902-2228

**P. de la C. 2532: Para disponer que toda asociación de residentes o condóminos legalmente constituida de cualquier condominio, urbanización o complejo de vivienda organizado bajo el régimen de propiedad horizontal o sujeto a condiciones restrictivas opcionales por su escritura, o a un control de acceso, deberá recopilar un perfil estadístico y demográfico del desarrollo, a ser sometido al Departamento de Asuntos del Consumidor; que un formato uniforme para dicho perfil será diseñado por el Instituto de Estadísticas de Puerto Rico en colaboración con el Departamento de Asuntos del Consumidor de modo que la información pueda compilarse en un informe global; definir la información que esos perfiles habrán de contener, disponer los términos de su preparación, publicación y difusión y el proceso de reglamentación a tales fines.**

Estimado señor Presidente:

Reciba un cordial saludo de quienes integramos el Instituto de Estadísticas de Puerto Rico (“Instituto”).

Hemos recibido de parte de esta distinguida comisión cameral una solicitud para que expongamos nuestros comentarios en relación con el Proyecto de la Cámara Número 2532 (PC 2532). Según se desprende de su título, en esencia, esta medida propone requerir a los consejos de titulares de todos los condominios y a todas las asociaciones de residentes de urbanizaciones con control de acceso en Puerto Rico que administren y recopilen, cada uno o dos años, un perfil estadístico de las características de las unidades de vivienda y de las características demográficas de los titulares y residentes de estas comunidades. De acuerdo con la medida, los consejos de titulares y asociaciones de residentes deberán entregar tales perfiles al Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO), el cual a su vez, los remitirá al Instituto para la compilación y publicación de las estadísticas que resulten de dicho proceso.

En cuanto al propósito que persigue la pieza legislativa bajo análisis, la Exposición de Motivos explica que si bien varias entidades públicas recopilan información sobre las personas que residen en condominios y en urbanizaciones con control de acceso para fines contributivos, dicha información no se refiere a características como la edad, género y composición de unidades familiares de los residentes, ni a características de las unidades de vivienda como la cabida y el valor de compraventa o de tasación.

Precisamente, información de esta índole es la que, con este proyecto, se propone recopilar y procesar para producir estadísticas que permitan conocer cierta información sobre el perfil demográfico y las características de las unidades de vivienda de las personas que residen en condominios y en urbanizaciones o complejos de vivienda organizado bajo el régimen de propiedad horizontal o sujeto a condiciones restrictivas opcionales por su escritura, o a un control de acceso.

#### **A. El Instituto de Estadísticas: deberes y responsabilidades**

La Ley 209-2003, según enmendada, conocida como la Ley del Instituto de Estadísticas de Puerto Rico (Ley 209-2003), creó el Instituto como una entidad pública autónoma, tanto en términos administrativos como en términos fiscales, con el objetivo de promover cambios en los sistemas de recopilación de datos y estadísticas para asegurar que éstos sean completos, confiables, y de rápido y universal acceso. A tenor con dicha Ley, una de las misiones principales del Instituto es coordinar el conjunto de actividades y datos producidos para la elaboración y desarrollo de estadísticas por parte de los organismos gubernamentales de Puerto Rico, a la vez que produce sus propias estadísticas según lo entienda necesario. El Instituto también está encargado de regular tanto los criterios para la calidad y confiabilidad de las estadísticas, como los métodos para su acopio, análisis y divulgación.<sup>1</sup> Todo ello, en el marco de una fuerte política pública de transparencia y acceso a la información.

Entre los deberes y facultades delegadas al Instituto para la consecución de tan importantes objetivos para el desarrollo social y económico de Puerto Rico, y su planificación, cabe destacar las siguientes:

- (i) Establecer mediante reglamentación los criterios y normas que regirán los procesos de acopio y análisis de los datos y estadísticas que originen los organismos gubernamentales y entidades privadas;
- (ii) Elaborar la normativa y nomenclatura que serán utilizadas por todos los organismos gubernamentales;
- (iii) Validar y aprobar los métodos y procedimientos para el acopio, análisis, interpretación y divulgación de las estadísticas económicas, sociales, ambientales, de salud, seguridad pública y de cualquier otro sector pertinente al quehacer gubernamental y privado;
- (iv) Analizar, interpretar y divulgar la información estadística que obtenga por sí o a través de terceros;
- (v) Promover el acceso público y la entrega rápida de los datos, estadísticas e informes basados en la información que produzcan las entidades gubernamentales, con sujeción a las normas de confidencialidad aplicables;
- (vi) Preparar, mantener al día y publicar el Inventario de Estadísticas, el cual contiene todas las actividades estadísticas de los organismos gubernamentales de Puerto Rico, incluyendo una relación detallada de todos los productos, series o indicadores estadísticos que se produzcan.
- (vii) Preparar normas, métodos y procedimientos para mejorar la elaboración de productos estadísticos;

---

<sup>1</sup> Véase, en general, Artículos 3, 4 y 5 de la Ley 209-2003, 3 LPRA §§ 972-974.

- (viii) Llevar a cabo la normalización de las encuestas, censos, planillas, formas, formularios, cuestionarios, entrevistas y cualquier otro medio utilizado por las entidades públicas para la recopilación de información;
- (ix) Requerir la producción de información a entidades públicas y personas privadas que el Instituto entienda necesaria para fines estadísticos; y
- (x) Ordenar el cese de actividades o actos en violación de cualquier disposición de esta Ley o de sus reglamentos y ordenar que se realice cualquier acto en cumplimiento de sus disposiciones.<sup>2</sup>

## **B. Información estadística disponible sobre las unidades de vivienda en Puerto Rico**

A partir del año 2005, el *U.S. Census Bureau* comenzó la realización de la Encuesta sobre la Comunidad de Puerto Rico o *Puerto Rico Community Survey*, con el propósito de medir el cambio en las características demográficas, sociales y económicas de la población a distintos niveles geográficos durante el período de diez (10) años que transcurre entre un censo y otro.

En relación con las unidades de vivienda en Puerto Rico (*housing*), a través de esta Encuesta, el *U.S. Census Bureau* recopila, procesa y publica información estadística sobre: las unidades de vivienda ocupadas y unidades de vivienda vacantes, la cantidad de unidades de vivienda en una misma estructura o edificación, el año en que se construyó la estructura o edificación, la cantidad de cuartos en las unidades de vivienda, la cantidad de dormitorios en las unidades de vivienda, el título en virtud del cual se poseen las viviendas (i.e. arrendamiento o propiedad), el valor de las unidades de vivienda, la cantidad de personas residentes por cuarto, la existencia que gravámenes hipotecarios sobre las unidades de vivienda, el ingreso anual por hogar, gastos de vivienda, la composición de las unidades familiares (en términos de cantidad de personas, y la presencia o no de niños y sus edades), y hogares en que residen personas solas, entre otros elementos.<sup>3</sup>

Sin embargo, la información publicada a raíz de la Encuesta sobre la Comunidad de Puerto Rico no distingue el número de unidades de vivienda ubicadas en condominios, de las unidades de viviendas ubicadas en urbanizaciones con control de acceso, de unidades de viviendas que no están así constituidas o gravadas, ni identifica como un sub-universo encuestado a los titulares y residentes de esas comunidades.

La Tabla 1 y 2 presentan un resumen de las estadísticas más recientes de esta Encuesta que pueden dar luz sobre algunos de los componentes de la población de referencia del P. de la C. 2532. En específico, se presentan estimados de la población que viven en unidades de vivienda que comparten una estructura con 5 o más unidades de viviendas. Presumiblemente, este grupo incluye muchos de nuestros condominios y complejos de viviendas organizados bajo el régimen de propiedad horizontal o sujeto a condiciones restrictivas opcionales por su escritura, *walk-ups*, cooperativas de viviendas y residenciales públicos.

---

<sup>2</sup> Véase, Artículos 5 y 6 de la Ley 209-2003, 3 LPRA §§ 974-975.

<sup>3</sup> Véase, *American Fact Finder* bajo la sección de *Community Facts* en el portal del NCF, disponible en [http://factfinder.census.gov/faces/nav/jsf/pages/community\\_facts.xhtml](http://factfinder.census.gov/faces/nav/jsf/pages/community_facts.xhtml).

Según estos datos, hay 353,057 habitantes en 152,080 unidades de viviendas que comparten una estructura con por lo menos 5 otras unidades. Aunque las tablas estandarizadas de la *Puerto Rico Community Survey* no cuentan con más información sobre esta población, se pueden desarrollar otros estimados que nos permitan contar con un perfil más detallado de las características socio económicas de esta población, mediante el análisis del *Public Use Microdata Sample* (PUMS). De interesar mayor investigación sobre esta población, el Instituto está a las órdenes para realizar esta tarea.

Vale indicar que este grupo excluye a las unidades terreras separadas entre sí ubicadas en comunidades o urbanizaciones con control de acceso. Esa población, que el PC 2532 interesa encuestar, queda fuera de estas estadísticas.

**Tabla 1. Número de unidades de vivienda ocupadas, desglosadas por número de unidades en la estructura y por tipo de ocupante en Puerto Rico en el año 2014**

	Dueño	Inquilino	Total
<i>Número de unidades en estructura</i>			
1, detached	671,854	179,862	851,716
1, attached	87,767	59,651	147,418
2	16,561	25,628	42,189
3 o 4	6,907	30,988	37,895
5 a 9	14,557	35,950	50,507
10 a 19	10,532	28,379	38,911
20 a 49	7,740	9,084	16,824
50 o mas	20,499	25,339	45,838
Mobile home	1,423	769	2,192
Boat, RV, van, etc.	0	0	0
<b>Total</b>	<b>837,840</b>	<b>395,650</b>	<b>1,233,490</b>

Fuente: U.S. Census Bureau, Puerto Rico Community Survey 2014 (1-year estimates).

**Tabla 2. Número de personas ocupando viviendas, desglosadas por número de unidades en la estructura y por tipo de ocupante en Puerto Rico en el año 2014**

	Dueño	Inquilino	Total
<i>Número de unidades en estructura</i>			
1, detached or attached	2,246,175	698,717	2,944,892
2 to 4	59,954	144,230	204,184
5 or more	108,772	244,285	353,057
Mobile home	5,026	1,831	6,857
Boat, RV, van, etc.	0	0	0
<b>Total</b>	<b>2,419,927</b>	<b>1,089,063</b>	<b>3,508,990</b>

Fuente: U.S. Census Bureau, Puerto Rico Community Survey 2014 (1-year estimates).

### C. Información estadística que se recopila sobre viviendas en Estados Unidos y jurisdicciones estatales de Estados Unidos, excluyendo a Puerto Rico

La *American Housing Survey* (AHS) es una encuesta conducida cada dos años por el U.S. Census Bureau con el auspicio del Departamento de la Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (HUD, por sus siglas en

inglés) que provee información sobre el tamaño, la composición, las características y costos de mantenimiento de los hogares y lugares disponibles para vivienda en Estados Unidos, así como cierta información sobre el perfil demográfico de los residentes y hasta la presencia o no de mascotas en el hogar. De acuerdo con la descripción provista en el portal del *U.S. Census Bureau*,

*[t]he AHS provides current information on a wide range of housing subjects, including size and composition of the nation's housing inventory, vacancies, fuel usage, physical condition of housing units, characteristics of occupants, equipment breakdowns, home improvements, mortgages and other housing costs, people eligible for and beneficiaries of subsidized housing, home values, and characteristics of recent movers.[<sup>4</sup>]*

A diferencia de la *Puerto Rico Community Survey*, la AHS provee información estadística sobre la proporción de hogares y viviendas constituidas en condominios y en cooperativas de vivienda. Más aún, la AHS tiene herramientas como el *Public Use Files (PUF)*<sup>5</sup>, que permite utilizar los archivos de data para hacer análisis customizados. Así, se podría cruzar la información sobre dos variables (por ejemplo, sexo y tipo de vivienda, para poder conocer el desglose por sexo de los habitantes de los condominios y el desglose por sexo de los habitantes de las cooperativas. No obstante, la AHS no recopila ni incluye información sobre Puerto Rico. Tampoco considera el Área Metropolitana Estadística de San Juan en el universo de áreas metropolitanas que se encuestan por rotación.<sup>6</sup>

Entendemos que al momento la AHS no distingue unidades de viviendas que estén dentro de una urbanización con control de acceso (*closed-gated community*), pero ciertamente si algún día se llegara a considerar la posibilidad de incluir a Puerto Rico dentro de la AHS, tendría que considerarse recopilar esta variable también en el caso de Puerto Rico para poder identificar esta importante población a la cual hace referencia el P. de la C. 2532.

#### **D. Análisis y recomendaciones**

Sin lugar a dudas, el PC 2532 persigue objetivos importantes para el desarrollo de políticas en cuanto a la construcción de viviendas y la planificación urbana, y para promover que los modelos de las viviendas que se construyan respondan al comportamiento y los requisitos del mercado. La producción y publicación de las estadísticas contempladas en este Proyecto permitiría, por ejemplo, tener información más precisa sobre la cantidad de unidades de vivienda en Puerto Rico que forman parte de urbanizaciones con control de acceso en Puerto Rico y por municipio; la cantidad de unidades de vivienda en Puerto Rico ubicadas en condominios en Puerto Rico, y por municipio; la relación entre oferta y demanda de apartamentos en condominios según las edades, sexo y composición de las unidades familiares de los residentes; y las necesidades de espacio de las personas según la composición del núcleo familiar.

**Como cuestión de umbral, entendemos que, al evaluar esta medida legislativa y recomendar un curso de acción a la Cámara de Representantes, es importante que esta distinguida Comisión establezca un balance de intereses y consideraciones, tales como la disponibilidad de recursos públicos para la**

<sup>4</sup> Véase, <http://www.census.gov/programs-surveys/ahs/about/what-is-the-american-housing-survey.html>. Para más información sobre el AHS, véase <http://www.census.gov/programs-surveys/ahs/about.html>.

<sup>5</sup> <http://www.census.gov/programs-surveys/ahs/data/2013/ahs-2013-public-use-file--puf-.html>.

<sup>6</sup> Véase, por ejemplo, <http://www.census.gov/programs-surveys/ahs/data/2013/ahs-2013-summary-tables/metropolitan-summary-tables---ahs-2013.html>.

**producción de las estadísticas nuevas requeridas mediante el P. de la C. 2532; la carga de las nuevas responsabilidades que se le impondrían sobre los consejos de titulares y asociaciones de residentes, al éstos tener que distribuir y recopilar el formulario de la encuesta entre los residentes o titulares; y la posibilidad de acudir a vías alternas, que resulten menos costosas, como instruir a la Administración de Asuntos Federales a dedicar esfuerzos para solicitar y convencer, con el apoyo del Instituto de Estadísticas, al HUD y al U.S. Census Bureau de incluir a Puerto Rico en la AHS y al Área Metropolitana Estadística de San Juan en el universo de áreas metropolitanas que la AHS desglosa por rotación.**

En términos de la legislación objeto de análisis, tenemos algunas recomendaciones, en caso de que, como resultado del referido balance de consideraciones, esta Comisión y la Cámara de Representantes decidieran optar por su aprobación. A continuación, exponemos y explicamos las enmiendas técnicas que se recomiendan al P. de la C. 2532.

### **1) Asignación de deberes y responsabilidades**

Tras examinar cuidadosamente la medida legislativa bajo análisis, colegimos que ésta propone el siguiente esquema de deberes y responsabilidades: el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO) adoptaría el reglamento para implantar las disposiciones de la ley; el Instituto de Estadísticas tendría el deber de crear el formulario que se utilizará para recopilar la información del universo encuestado; los consejos de titulares y las asociaciones de residentes debidamente constituidas tendrían la responsabilidad de distribuir el formulario entre los residentes de sus respectivas comunidades y dueños de las unidades de vivienda, y de recolectar los formularios cumplimentados; los consejos de titulares y las asociaciones de residentes manejarían y entregarían al DACO los formularios cumplimentados con información personal de los residentes y dueños de las unidades; el DACO entregaría al Instituto los formularios recolectados por los consejos de titulares y asociaciones de residentes; el Instituto evaluaría los formularios y produciría la información estadística que resulte de éstos, la cual sería incluida y publicada como parte del Inventario de Estadísticas<sup>7</sup>; y el DACO publicará a su vez en su portal de internet las estadísticas producidas por el Instituto.

Sobre el particular, en primer lugar, recomendamos que el PC 2532 sea enmendado para establecer con mayor claridad, utilizando los términos de la Ley 209-2003, los roles que tendrían las asociaciones de residentes y consejos de titulares *vis à vis* los roles que tendría el Instituto de Estadísticas, para así evitar confusión y controversias en el proceso de implantación de la legislación. Específicamente, sugerimos que el Artículo 2 disponga que el Instituto deberá *diseñar y normalizar el formulario que se utilizará para recopilar información estadística sobre las unidades, residentes y titulares de condominios y urbanizaciones con control de acceso*,<sup>8</sup> y que las asociaciones de residentes y consejos de titulares deberán *distribuir y recopilar el formulario de la encuesta sobre el perfil de las unidades, residentes y titulares de condominios y urbanizaciones con control de acceso*. Asimismo, recomendamos que se enmiende el Artículo 2 para disponer claramente que la encuesta será administrada y la información será recopilada una vez cada dos (2) años, al igual que la AHS.

En segundo lugar, la medida objeto de análisis propone delegar al DACO la responsabilidad de adoptar un reglamento para implantar las disposiciones de la ley que resulte de su aprobación. Entre las normas principales que serán necesarias para la debida implantación de la ley y el cabal cumplimiento con sus

---

<sup>7</sup> Véase, Artículo 5 (f) de la Ley 209-2003, según enmendada, 3 LPRA § 974.

<sup>8</sup> Véase, Artículo 5 (j) de la Ley 209-2003.

propósitos, están las normas sobre la metodología a seguir para la producción de las estadísticas, y el manejo de formularios cumplimentados (con información sensitiva) que deberán observar las personas naturales que, como agentes o representantes de las asociaciones de residentes y consejos de titulares, estarán a cargo de distribuir, recopilar y entregar los formularios de la encuesta al DACO. Se trata de asuntos que claramente están bajo la jurisdicción y el conocimiento especializado del Instituto.<sup>9</sup>

Por tratarse de una legislación sobre estadísticas, y no sobre regulación de condominios, entendemos que el Instituto está en mejor posición que el DACO para adoptar la reglamentación necesaria para implantar las disposiciones de la ley que resulte de la aprobación del PC 2532. Ello no quita que reconozcamos el conocimiento especializado que tiene el DACO en materia de condominios y el hecho de que dicha agencia podría hacer aportaciones importantes en lo que se refiere al contacto con el universo de condominios. Por lo cual, recomendamos enmendar el Artículo 4 del PC 2532 para establecer expresamente que el reglamento para la implantación de la ley deberá incluir normas sobre, por ejemplo, la metodología a seguir, el manejo de formularios cumplimentados, y la imposición de multas por incumplimiento con el reglamento; que el deber de adoptar dicho reglamento recaerá sobre el Instituto de Estadísticas; que el Instituto podrá incorporar preguntas adicionales al formulario (además de las descritas en el Artículo 2 y de las que se describan en el reglamento); y para eliminar el último párrafo de este Artículo 4, pues no está claro a qué informes se refiere dicho párrafo ni la utilidad de éstos. En caso de que sea necesario requerir la preparación y presentación de informes por parte de las juntas, asociaciones o consejos, ello puede ser dispuesto por reglamento.

En esa misma línea, en tercer lugar, recomendamos enmendar los Artículos 2 y 3 del Proyecto para eliminar el rol de intermediario del DACO entre las asociaciones de residentes, consejos de titulares y el Instituto, y para disponer que las asociaciones de residentes y consejos de titulares deberán entregar directamente al Instituto (y no al DACO) los formularios cumplimentados con información personal de los residentes y dueños de las unidades. Además de lo antes expresado, a los efectos de que el PC 2532 se refiere a asuntos técnicos de producción de estadísticas y no de regulación de condominios, entendemos que esta recomendación ayudaría a agilizar el proceso de implantación de la ley que en su día resulte y el proceso de producción y publicación de estadísticas.

También en ese ánimo, recomendamos en cuarto lugar añadir un nuevo Artículo 5 (y reenumerar los subsiguientes) que requiera a todos los municipios someter al Instituto una lista de todas las urbanizaciones a las que éstos han otorgado permisos de control de acceso, dentro del término de treinta (30) días contados a partir de la aprobación de la ley que resulte del PC 2532. Asimismo, recomendamos que ese nuevo Artículo 5 requiera al Departamento de Justicia a hacer lo propio, mediante la entrega de una lista de todos los condominios que aparecen inscritos y pendientes de inscripción en todas las secciones del Registro de la Propiedad.

En atención a estos comentarios y recomendaciones, y al lenguaje ya contenido en el PC 2532, sugerimos adoptar el siguiente texto para los Artículos 2, 3, 4 y 5:

Artículo 2.- Deberes y Responsabilidades.

A) Toda asociación deberá:

---

<sup>9</sup> Véase, Artículo 4 de la Ley 209-2003, 3 LPRA § 973.

- (1) Distribuir entre los titulares, residentes o socios que la compongan, o cuyos intereses represente, el formulario de la encuesta sobre el perfil de las unidades, residentes y titulares que, a tenor con las disposiciones de esta Ley, diseñe y normalice el Instituto de Estadísticas;
- (2) Recopilar el formulario de la encuesta cumplimentado por los titulares, residentes o socios a quienes lo haya distribuido, y someter los formularios cumplimentados al Instituto;
- (3) Fomentar que los titulares, residentes o socios, según sea el caso, contesten el formulario, y llevar a cabo esfuerzos para asegurar que éstos contesten y sometan el formulario cumplimentado oportunamente;
- (4) Facilitar que los titulares, residentes o socios puedan contestar el formulario de la encuesta electrónicamente; y
- (5) Distribuir, recopilar, manejar y someter al Instituto los formularios de la encuesta sobre el perfil de las unidades, residentes y titulares, en cumplimiento con los reglamentos del Instituto de Estadísticas.

B) El Instituto deberá:

- (1) Diseñar y normalizar el formulario que se utilizará para recopilar información estadística sobre las unidades, residentes y titulares de desarrollos. El formulario requerirá la siguiente información:
  - a) la distribución de cabida de las unidades;
  - b) el valor de compraventa de las unidades y su último valor de tasación conocido;
  - c) el número total de residentes en la unidad;
  - d) la distribución de edades y géneros de los residentes de la unidad;
  - e) la presencia o no de animales domésticos en la unidad;
  - f) el título en virtud del cual los residentes están en posesión mediata de la unidad; y
  - g) cualquier otra información que el Instituto entienda necesario recopilar en relación con las características de los residentes, titulares y unidades de vivienda del desarrollo.

- (2) Adoptar los reglamentos necesarios para la implantación de esta Ley.
- C) La encuesta sobre el perfil de las unidades de vivienda, residentes y titulares de desarrollos a llevarse a cabo en virtud de esta Ley será administrada, y la información será recopilada, una vez cada dos (2) años.

Artículo 3.- El Instituto de Estadísticas analizará la información y los datos que se recopilen por medio del formulario distribuido por las asociaciones entre los titulares y residentes de los desarrollos, y producirá las estadísticas correspondientes, que formarán parte del Inventario de Estadísticas de Puerto Rico. Al publicar estas estadísticas en su portal de internet, el Instituto incluirá la siguiente información:

- a) El nombre, ubicación y tipo (i.e. comunidad o urbanización con control de acceso, condominio o cooperativa) del desarrollo;
- b) Número de unidades de vivienda en cada desarrollo;
- c) Número de unidades ocupadas, desglosada por el número de residentes en la unidad;
- d) Perfil sociodemográfico de cada desarrollo creado conforme al Artículo 2 de esta Ley;
- e) Una compilación por municipio y global de la información de los perfiles sociodemográficos; y
- f) Cualquier otra información que el Instituto entienda necesario incluir.

Artículo 4.-El Instituto tendrá noventa (90) días a partir de la vigencia de esta Ley para adoptar el reglamento para la implantación de sus disposiciones, y para diseñar y normalizar el formulario que se utilizará para recopilar información estadística sobre las unidades, residentes y titulares de desarrollos. El reglamento que adopte el Instituto de Estadísticas deberá incluir normas para asegurar la confiabilidad de las estadísticas, la metodología a seguir, el manejo de formularios cumplimentados, y la imposición de multas por incumplimiento con el reglamento, entre otros asuntos.

Conforme a la política pública de fomentar la participación ciudadana, el Instituto llevará a cabo esfuerzos, sujeto a los límites de sus recursos, para invitar la participación de asociaciones en el proceso de identificar e

incorporar preguntas adicionales a las requeridas en esta Ley en el formulario que diseñe y normalice el Instituto.

Inmediatamente después de la fecha en que entre en vigor la referida reglamentación, el Instituto anunciará la fecha de entrega del formulario a las asociaciones para su distribución entre los titulares y residentes de los desarrollos.

Artículo 5.- Dentro del término de treinta (30) días contados a partir de la aprobación de esta Ley, todo municipio deberá entregar al Instituto una lista de todas las comunidades o urbanizaciones a las que éstos hayan otorgado permisos de control de acceso. Asimismo, dentro de dicho término, la Oficina de la Directora Administrativa del Registro de la Propiedad deberá entregar al Instituto una lista de todos los condominios que aparecen inscritos y pendientes de inscripción en todas las secciones del Registro de la Propiedad.

Luego del primer envío, los municipios y la Dirección Administrativa del Registro de la Propiedad deberán enviar, periódicamente, las referidas listas actualizadas al Instituto según éste disponga en su reglamento.

## **2) Asignación de recursos necesarios para la producción de estadísticas e implantación de la ley**

La producción de estadísticas sobre las características de los residentes, titulares y unidades de vivienda en condominios y urbanizaciones de control de acceso en Puerto Rico requerirá la dedicación de recursos humanos y materiales especializados. El Instituto de Estadísticas está en la mejor disposición de hacerse cargo de producir estas estadísticas *si esta Asamblea Legislativa provee para la asignación de los recursos necesarios para ello*. Dicho lo anterior, estimamos que para ejecutar esta tarea el Instituto necesitaría una asignación inicial de \$250,000. En virtud del Artículo 5 (que sería reenumerado como Artículo 6 en virtud de nuestra recomendación anterior), en años subsiguientes, el Instituto solicitaría la asignación de recursos que necesite para continuar implantando la ley y produciendo las estadísticas correspondientes. A esos efectos, sugerimos que el Artículo 6 establezca:

Artículo 6.- Se asigna anualmente la cantidad de \$250,000 al Instituto de Estadísticas para la implantación de esta Ley, con cargo al Tesoro Estatal u otros ingresos. Esta cantidad se consignará, además de la partida específica correspondiente que se asigne como presupuesto operacional del Instituto, en la Resolución Conjunta del Presupuesto General de gastos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

## **3) Definición de “desarrollo”; eliminación de inmuebles gravados por condiciones restrictivas o servidumbres en equidad como componente en sí del universo a ser encuestado; inclusión de cooperativas de vivienda**

El Artículo 1 del PC 2532 define “desarrollo” como “cualquier condominio, urbanización o complejo de vivienda organizado bajo el régimen de propiedad horizontal, **o sujeto a condiciones restrictivas**

**opcionales por su escritura**, o a un control de acceso, cuyos residentes o titulares estén representados por una asociación de residentes o condóminos legalmente constituida al amparo de las leyes de Puerto Rico.”<sup>10</sup> De lo anterior y del contexto en que se utiliza el término “desarrollo” en el proyecto de ley, surge que el universo de viviendas a ser encuestadas está compuesto por aquellas: (1) ubicadas en condominios; (2) ubicadas en urbanizaciones con control de acceso; y (3) aquellas gravadas por condiciones restrictivas establecidas por escritura y debidamente constituidas. Esto no incluye, sin embargo, a las unidades ubicadas en cooperativas de vivienda, que están regidas por un ordenamiento distinto al que rige a los condominios<sup>11</sup>, pero que también están gobernadas por un cuerpo de residentes.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha explicado que las “condiciones restrictivas”, también conocidas como “servidumbres en equidad”, consisten de “unas restricciones y condiciones que limitan el uso de terrenos, que operan a beneficio de los presentes y futuros propietarios, mediante las cuales se imponen cargas o gravámenes especiales como parte de un plan general para el desarrollo y la preservación de una urbanización residencial.”<sup>12</sup> Para su creación y constitución como gravamen oponible a terceros, es necesario que las condiciones restrictivas consten en escritura pública y se inscriban en el Registro de la Propiedad.<sup>13</sup>

En Puerto Rico, las condiciones restrictivas se utilizan con frecuencia “para establecer restricciones a la propiedad a fin de asegurar que la configuración arquitectónica o urbanística de un determinado proyecto privado se conserve dentro de los parámetros establecidos”<sup>14</sup>, para preservar elementos relacionados por su creados con valores como la estética, el uso, la comodidad, el valor y la seguridad de la comunidad.<sup>15</sup> Así, como gravamen oponible a terceros, las condiciones restrictivas “limita[n] las facultades de los futuros adquirentes de los solares y de las viviendas en cuanto a hacer obras nuevas, efectuar cambios en las ya hechas y delimitar los usos a los que se puede destinar una propiedad.”<sup>16</sup>

Si bien hay muchas viviendas gravadas por condiciones restrictivas que a su vez están ubicadas en urbanizaciones con control de acceso, ello no es siempre así, particularmente en el caso de viviendas ubicadas en comunidades que fueron desarrolladas antes de que se aprobara y entrara en vigor la Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987, según enmendada,<sup>17</sup> que han optado por no constituir controles de acceso o que no cumplen con los requisitos para obtener el permiso correspondiente. Esto quiere decir que no todas las viviendas gravadas en Puerto Rico por servidumbres en equidad están ubicadas en calles, comunidades o urbanizaciones cerradas con controles de acceso y gobernadas por asociaciones de residentes a tenor con lo dispuesto en la citada Ley Núm. 21. De igual forma, no todas las viviendas ubicadas en calles, comunidades o urbanizaciones cerradas con controles de acceso están gravadas por condiciones restrictivas o servidumbres en equidad.

---

<sup>10</sup> (Énfasis suplido).

<sup>11</sup> Compárese la Ley 239-2004, 5 LPR § 4580-4589, y la Ley 147-2011, conocida como la Ley de Nuevo Modelo de Vivienda Cooperativa de Puerto Rico, 17 LPR § 1061-1070, con la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como la Ley de Condominios, 31 LPR § 1291, *et seq.*

<sup>12</sup> *Residentes Parkville v. Díaz*, 159 D.P.R. 374, 382-83 (2003).

<sup>13</sup> Véase, *id.*, en la pág. 383.

<sup>14</sup> *Id.*, en la pág. 384, citando a M.J. Godreau y A.I. García Saúl, *Servidumbres y Conservación*, 67 (Núm. 2) Rev. Jur. U.P.R. 249, 301 (1998).

<sup>15</sup> Véase, *id.*, en la pág. 384.

<sup>16</sup> *Id.*

<sup>17</sup> Véase, 23 LPR § 64, *et seq.*

Luego de examinar con detenimiento el PC 2532, entendemos que su objetivo es recopilar y procesar información sobre el perfil de los residentes, titulares y las unidades de viviendas ubicadas en condominios, que en todo caso están gobernados por su consejo de titulares, o en comunidades “planificadas” que estén gobernadas por un consejo, junta o asociación de residentes. Como explicamos en el párrafo anterior, las comunidades que no son condominios ni cooperativas de vivienda, pero están gobernadas por un consejo, junta o asociación de residentes son aquellas en las que se ha establecido un control de acceso al amparo de la Ley Núm. 21 de 1987. Al considerar que este proyecto de ley no busca encuestar *todas las unidades de vivienda* en Puerto Rico –cosa que ya hace la Encuesta sobre la Comunidad de Puerto Rico–, sino solo aquellas gobernadas por un consejo de titulares, junta o asociación de residentes, entendemos que no tiene razón de ser incluir en la definición de “desarrollo” a las viviendas gravadas por condiciones restrictivas como una categoría distinta y separada de las viviendas ubicadas en comunidades o urbanizaciones con control de acceso.

Por otro lado, es importante destacar que las asociaciones de residentes, consejos de titulares y cooperativas de vivienda a las que nos hemos referido en esta ponencia son entidades jurídicas que agrupan y representan titulares de unidades de vivienda en urbanizaciones con control de acceso, condominios y cooperativas, y a socios en el caso de cooperativas de vivienda. Estas entidades jurídicas actúan, en muchos ámbitos, por medio de una junta de directores compuesta, por ejemplo, por una Presidenta, Vicepresidente, Tesorera, Secretario y Vocal, que fueron electas por el universo de titulares y socios.

En consideración a lo anterior, recomendamos modificar el PC 2532 para (i) aclarar que las asociaciones de residentes, consejos de titulares y cooperativas actuarán y llevarán a cabo sus deberes y responsabilidades bajo esta Ley a través de sus respectivas juntas de directores o cuerpos directivos, (ii) eliminar el concepto de viviendas gravadas por condiciones restrictivas de la definición de “desarrollo”, así como las demás referencias a ese concepto que se hacen en el título y en la Exposición de Motivos; y (iii) incluir en la definición de “desarrollo” a las cooperativas de vivienda. Específicamente, el lenguaje que sugerimos en conjunto con el lenguaje ya contenido en el Artículo 1 del PC 2532 sería:

Artículo 1.- A los fines de esta Ley:

- a) “Asociación” se refiere a las asociaciones de residentes de urbanizaciones con control de acceso, consejos de titulares de condominios, y cooperativas de vivienda, que estén debidamente constituidas bajo las leyes de Puerto Rico. Las asociaciones llevarán a cabo los deberes establecidos en esta Ley a través de sus respectivas juntas de directores o cuerpos directivos.
- a) “DACO” significa el Departamento de Asuntos del Consumidor.
- c) “Desarrollo” se refiere a todo (i) condominio o complejo de vivienda organizado bajo el régimen de propiedad horizontal, (ii) comunidad o urbanización con control de acceso, y (iii) cooperativa de vivienda, cuyos titulares, residentes o socios estén representados o formen parte de una asociación de residentes, consejo de titulares o cooperativa de vivienda legalmente constituida al amparo de las leyes de Puerto Rico.

d) "Instituto" o "Instituto de Estadísticas" significa el Instituto de Estadísticas de Puerto Rico.

Agradecemos esta oportunidad y esperamos que nuestros comentarios y propuestas sean útiles para esta Comisión de Asuntos del Consumidor y Prácticas Anti Monopolísticas. Además de las sugerencias técnicas antes expuestas, como medida deferencial, recomendamos que la Comisión solicite memoriales de otras entidades como el DACO, la Asociación de Condominios y Controles de Acceso de Puerto Rico, y la Alianza de Profesionales de Condominios y Controles de Acceso, entre otros.

Quedamos a la disposición de este cuerpo y de la Asamblea Legislativa de Puerto Rico para compartir nuestras ideas en relación con este o cualquier otro asunto en el que podamos colaborar.

Respetuosamente sometido,



Dr. Mario Marazzi Santiago  
Director Ejecutivo  
Instituto de Estadísticas de Puerto Rico

c. Plan. Joel Meléndez, Presidente, Junta de Directores, Instituto de Estadísticas