



1 de marzo de 2023

Hon. Ana Irma Rivera Lassén  
Senadora por Acumulación  
Comisión de Asuntos Internos  
Senado de Puerto Rico  
San Juan, Puerto Rico

**RE: MEMORIAL EXPLICATIVO SOBRE LA RESOLUCIÓN DEL SENADO NÚM. 600**

**Para ordenar a las Comisiones de Derechos Humanos y Asuntos Laborales; y de Asuntos Municipales y de Vivienda del Senado de Puerto Rico realizar una investigación desde la perspectiva de los derechos humanos sobre las condiciones de vivienda de la población de Puerto Rico, incluyendo, pero sin limitarse a, familias que habitan en viviendas informales o ilegales; los riesgos a los que se enfrentan en términos de seguridad física en su hogar y de posible pérdida de su hogar; cómo se afectan otros derechos humanos como el acceso al agua y salud a raíz de lo anterior; las alternativas legales, financieras y programáticas disponibles para que las familias puedan obtener su hogar propio; y cualquier otro mecanismo que busque garantizar el derecho humano a la vivienda digna y segura para todas las personas que viven en el archipiélago de Puerto Rico.**

Estimada senadora:

Reciba un cordial saludo de quienes integramos el Instituto de Estadísticas de Puerto Rico (Instituto). Se nos ha solicitado nuestra opinión y sugerencias sobre la Resolución del Senado Núm. 600 (R. del S. 600). A continuación, le proveemos información al respecto.

**I. Propósito de la Medida**

Realizar una investigación desde la perspectiva de los derechos humanos sobre las condiciones de vivienda de la población de Puerto Rico, incluyendo, pero sin limitarse a, familias que habitan en viviendas informales o ilegales; los riesgos a los que se enfrentan en términos de seguridad física en su hogar y de posibles pérdida de su hogar; cómo se afectan otros derechos humanos como el acceso al agua y salud a raíz de lo anterior; las alternativas legales, financieras y programáticas disponibles para que las familias puedan obtener su hogar propio; y cualquier otro mecanismo que busque garantizar el derecho humano a la vivienda digna y segura para todas las personas que viven en el archipiélago de Puerto Rico.

## II. Trasfondo según la medida

Según la Oficina del Alto Comisionado para los Derechos Humanos<sup>1</sup>, el derecho a una vivienda adecuada pretende salvaguardar el derecho a un techo seguro y adecuado, prohibir los desalojos forzados, luchar contra la discriminación, centrarse en los grupos vulnerados y marginados, y asegurar la seguridad de tenencia. El derecho a una vivienda adecuada se vincula al disfrute de otros derechos de las personas como el trabajo, la salud, la seguridad social, el voto, la privacidad y la educación.

Según la medida, en Puerto Rico existe un problema de acceso a la vivienda formal y segura. Para frenar el aumento de hogares establecidos de manera informal o ilegal, la Junta de Planificación ha paralizado las lotificaciones que se estaban realizando. No obstante, esto no atiende el problema subyacente de por qué la gente está adquiriendo o construyendo sus casas de esta manera. Las razones para esto pueden ser la dificultad de obtener los permisos, la inaccesibilidad de la vivienda por sus altos costos o la obsolescencia de códigos, reglamentos y regulaciones de construcción, entre otros.

La Resolución aquí en discusión pretende proveer un mecanismo para que el Senado pueda indagar y auscultar qué soluciones se pueden promover para que toda persona en Puerto Rico tenga vivienda segura en la que pueda desarrollarse plenamente.

Para contribuir a entender mejor este asunto, y para aportar información empírica para que el Senado pueda tomar decisiones y acciones informadas, el Instituto presenta, mediante este memorial, datos y estadísticas relacionadas.

## III. Análisis

### A. Viviendas informales o ilegales

La Asociación de Constructores de Puerto Rico (ACPR) estimó que para el 2018, se hallaron construcciones informales en el 55% de las viviendas en Puerto Rico. Según datos de la ACPR, más de 75,000 casas se han construido informalmente desde el año 1999<sup>2</sup>.

A la fecha, no contamos con datos sobre construcción informal o ilegal, ya que, por su naturaleza, esta actividad o estatus de vivienda se encuentra fuera de las regulaciones o registros gubernamentales. En todo caso, el análisis o investigación por el Gobierno de cualquier situación de construcción informal o ilegal corresponde a las agencias de planificación y permiso de usos de los municipios. En el caso del Gobierno de Puerto Rico, estas responsabilidades recaen en la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), que no cuenta con esta información de forma pública <https://sbp.ogpe.pr.gov/>.

### B. Ejecuciones Hipotecarias

---

<sup>1</sup> Fuente: Oficina del Alto Comisionado para los Derechos Humanos. (2010) El derecho a una vivienda adecuada [https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS21\\_rev\\_1\\_Housing\\_sp.pdf](https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf)

<sup>2</sup> Fuente: Diálogo UPR <https://dialogo.upr.edu/formal-o-informal-el-eterno-debate-en-la-construccion-puertorriquena/>

La Oficina de Instituciones Financieras (OCIF) ofrece información sobre la ejecución de hipotecas y la morosidad hipotecaria:

- <https://ocif.pr.gov/DatosEstadisticos/Datos%20Estadisticos/Foreclosure%20Unit%20Residencial%20by%20Institution.pdf>
- <https://ocif.pr.gov/DatosEstadisticos/Datos%20Estadisticos/Mortgage%20Delinquency%20Report.pdf>

A partir de datos de la OCIF, desde el 2012 hasta el 2022 ocurrieron un total de 39,879 ejecuciones hipotecarias en Puerto Rico, siendo el 2016 el año en el cual hubo más ejecuciones hipotecarias para un total de 5,554 residencias (ver la Tabla 1). El municipio de San Juan se destaca como el municipio con más ejecuciones hipotecarias, un total de 764 residencias, y se destaca como el municipio con el número más alto de personas sin hogar, un total de 538 personas identificadas. Las ejecuciones hipotecarias son causa de que muchas familias e individuos no tengan un hogar. Las ejecuciones hipotecarias pueden tener consecuencias para el disfrute de derechos humanos, como el derecho a la educación y el derecho a la seguridad personal<sup>3</sup>.

**Tabla 1. Ejecuciones hipotecarias en Puerto Rico por unidades: 2012-2022<sup>4</sup>**

<b>Año</b>	<b>Ejecuciones hipotecarias (por unidades)</b>
2012	<b>3,859</b>
2013	<b>4,267</b>
2014	<b>3,722</b>
2015	<b>4,692</b>
2016	<b>5,554</b>
2017	<b>4,639</b>
2018	<b>3,135</b>
2019	<b>4,117</b>
2020	<b>911</b>
2021	<b>3,056</b>
2022*	<b>1,927</b>
<b>Total</b>	<b>39,879</b>

\*Incluyen datos de ejecuciones hipotecarias hasta septiembre de 2022.

<sup>3</sup> Fuente: Oficina del Alto Comisionado para los Derechos Humanos. (2010) El derecho a una vivienda adecuada [https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS21\\_rev\\_1\\_Housing\\_sp.pdf](https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf)

<sup>4</sup> Fuente: Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras <https://ocif.pr.gov/DatosEstadisticos/Pages/default.aspx>

### C. El acceso a vivienda asequible, adecuada y segura

A partir de datos del Sistema de Cuidado Continuo, desde el 2015 se puede observar una reducción en el número de personas sin hogar. Para el 2015, se contaron 2,422 personas sin hogar. Para el 2022, se identificaron 1,026 personas sin hogar. Aunque una reducción puede considerarse positiva, hay que tomar en consideración otros factores que pueden influenciar dicha reducción como la migración y la mortalidad. Entre el 2015 y 2022, ocurrieron fenómenos naturales que impactaron la población de Puerto Rico, tales como los huracanes Irma y María en el 2017, los terremotos a finales de 2019 y principios del año 2020, y finalmente la pandemia de COVID-19. Los fenómenos naturales provocan el desplazamiento y la falta de vivienda. El Sistema de Cuidado Continuo reportó que 7.1% de personas informaron deambular en núcleos o familiar, y 67% de las personas que deambulan en familia, no están albergadas. Las familias sin ingresos se enfrentan a opciones limitadas de vivienda, sin acceso a hipotecas o préstamos para construir o comprar una casa. Para el 2022, se reportó que el 88% de las personas sin hogar son de 25 años o más.

Según datos de la OCIF, para el 2021 se reportó la venta de 12,270 viviendas existentes y la venta de 1,019 viviendas construidas. Esto suma un total de 13,289 viviendas compradas. Los datos no presentan quienes están comprando estas viviendas. Las viviendas se han tornado más inaccesibles para las personas que viven en situación de pobreza, quienes componen más del 40% de la población en Puerto Rico.

### D. Programas de vivienda pública

En cuanto a los datos de la *U.S. Housing and Urban Development (HUD)*<sup>5</sup>, a enero de 2023 se informó para Puerto Rico:

1. La cantidad de **contratos para unidades de vivienda pública**, entre HUD y la Administración de Vivienda Pública (AVP), fue de 49,644 (99.6% de las solicitadas por AVP).
2. Cantidad de miembros en las viviendas: 99,661
3. El **promedio de los ingresos de participantes** fue de: \$4,999
4. Los **grupos de ingresos** de los participantes fueron:
  - a. Ingreso extremadamente bajo (bajo el 30% de la mediana): 57%
  - b. Ingreso muy bajo (50% de la mediana): 9%
  - c. Ingreso bajo (80% de la mediana): 8%
  - d. Por encima del umbral de ingresos bajos (por encima del 81% de la media): 4%
  - e. No disponible: 22%
5. Fuentes de ingreso de los participantes (pueden tener más de una fuente de ingreso):
  - a. Salarios: 24%
  - b. Welfare: 92%
  - c. Seguro Social (en sus distintas modalidades): 20%
  - d. Otro ingreso: 19%
  - e. Sin ingreso: 3%
6. Promedio de pago mensual por inquilino: \$120
7. Distribución de tipo de familia participante:

---

<sup>5</sup> Fuente: U.S. Housing and Urban Development. (2023). *Resident Characteristics Report: Public Housing*. <https://hudapps.hud.gov/pic/RCRPublic/rcrstate.asp>

- a. Ancianos, sin niños, sin discapacidad: 16%
  - b. No ancianos, sin niños, sin discapacidad: 34%
  - c. No ancianos, con niños, no discapacitados: 37%
  - d. Ancianos, sin niños, discapacitados: 6%
  - e. No ancianos, sin niños, discapacitados: 6%
  - f. No mayores, con niños, discapacitados: 1%
8. Hogares encabezado por una mujer con niños: 37%
9. Duración de la estadía:
- a. Menos de 1 año: 16%
  - b. 1 a 2 años: 6%
  - c. 2 a 5 años: 17%
  - d. 5 a 10 años: 17%
  - e. 10 a 20 años: 14%
  - f. Sobre 20 años: 31%
10. Distribución de miembros del hogar por grupo de edad:
- a. 0 a 5 años: 11%
  - b. 6 a 17 años: 24%
  - c. 18 – 50 años: 42%
  - d. 51 – 61 años: 11%
  - e. 62 – 82 años: 11%
  - f. 83 + años: 1%
11. Distribución de hogares por cantidad de personas:
- a. 1 persona: 45%
  - b. 2 personas: 25%
  - c. 3 personas: 19%
  - d. 4 personas: 8%
  - e. 5 personas: 2%

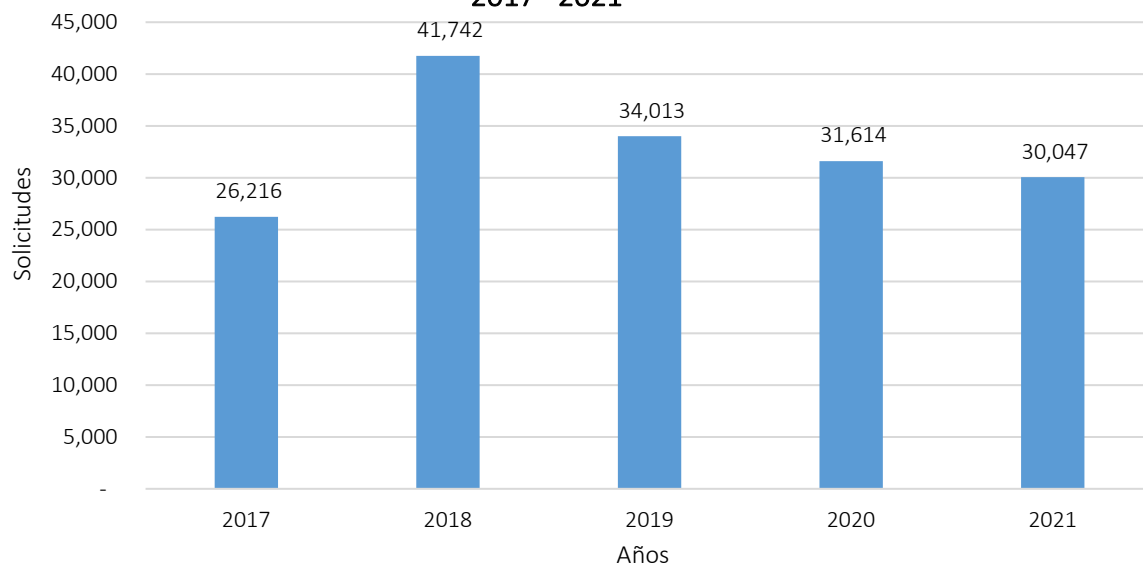
La información previamente expuesta recoge algunas características de la vivienda de la población beneficiaria del programa de vivienda pública, quienes se encuentran en una situación vulnerable socioeconómicamente y quienes, ante la falta de la asistencia gubernamental, pudieran enfrentar situaciones precarias de la vivienda, como las contempladas en la R. del S. 600.

Para elaborar sobre la relevancia de los datos del HUD sobre la vivienda pública en Puerto Rico, en consulta del informe de la AVP de las **Listas de espera por región**<sup>6</sup>, en los pasados 5 años, el año 2018 fue el de mayores solicitudes de vivienda pública con 41,742 (ver Gráfica 1). El año de menor cantidad de solicitudes para este periodo de referencia fue el año 2017 con 26,216.

---

<sup>6</sup> Ver de la Administración de Vivienda Pública <https://estadisticas.pr/en/inventario-de-estadisticas/listas-de-espera-por-region>

Gráfica 1. Total de solicitudes de vivienda pública en Puerto Rico:  
2017 - 2021



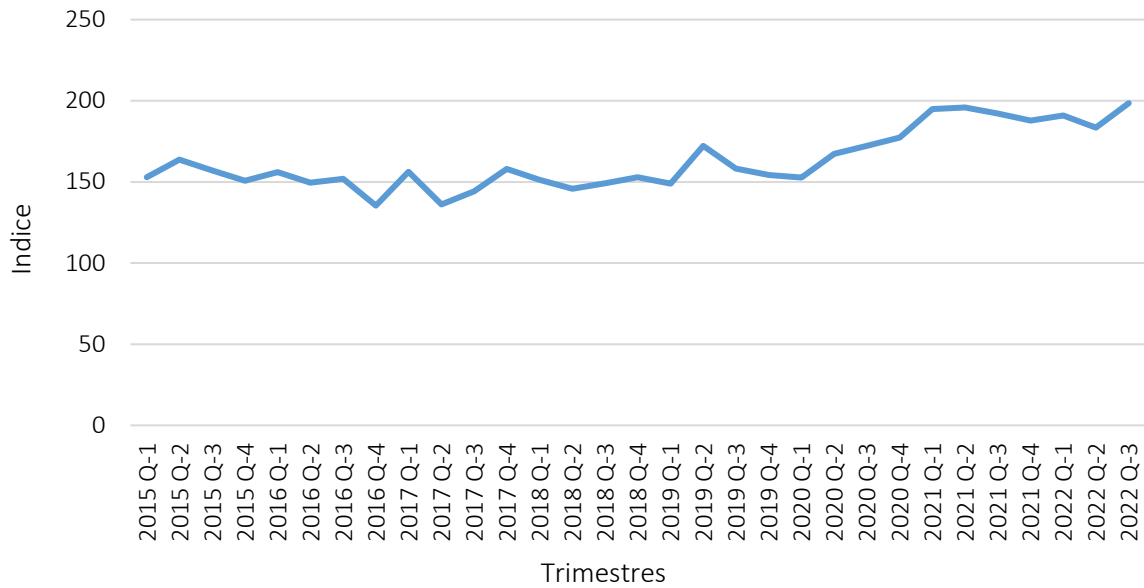
Fuente: Administración de Vivienda Pública. (2022). *Lista de espera por región*. <https://estadisticas.pr/en/inventario-de-estadisticas/listas-de-espera-por-region>

#### E. House Price Index

Otro indicador relacionado al acceso a la vivienda son los índices de precios de vivienda del Federal Housing Finance Agency<sup>7</sup>, que mide las fluctuaciones de precios de viviendas unifamiliares. Para el periodo de tiempo entre 2015 y 2022, estos presentan una tendencia de crecimiento gradual, pero sostenida (ver Gráfica 2). Otro factor que dificulta el acceso a la vivienda, en general, es el escenario económico actual de inflación.

<sup>7</sup> Federal Housing Finance Agency. (2022). *House Price Index*. [https://estadisticas.pr/en/inventario-de-estadisticas/house\\_price\\_quarterly\\_index](https://estadisticas.pr/en/inventario-de-estadisticas/house_price_quarterly_index)

Gráfica 2. Índice de precios de ventas de viviendas en Puerto Rico:  
2015 - 2022\*



\* Purchase-only Indexes; Seasonally Adjusted. 1995 Q-1 = 100

Fuente: Federal Housing Finance Agency. (2022). *House Price Index*. [https://estadisticas.pr/en/inventario-de-estadisticas/house\\_price\\_quarterly\\_index](https://estadisticas.pr/en/inventario-de-estadisticas/house_price_quarterly_index)

F. Enumeración de viviendas del Censo 2020 y características físicas de las viviendas de la Encuesta sobre la Comunidad 2021

La enumeración decenal más reciente, el Censo 2020, indicó que el total de unidades de vivienda fue de alrededor de 1.6 millones en Puerto Rico (ver Tabla 2). Entre las unidades de vivienda, el 84% estaban ocupadas frente a 16% que estaban vacantes. A nivel de todo los Estados Unidos, el total de unidades de vivienda fue cerca de 140 millones. De estas, el 90% estaban ocupadas y 10% estaban vacantes.

**Tabla 2. Unidades de vivienda ocupadas y vacantes, Puerto Rico y Estados Unidos: Censo 2020**

Unidades de Vivienda	Puerto Rico		Estados Unidos	
	#	%	#	%
Total:	1,598,159	100%	140,498,736	100%
Ocupadas	1,340,534	83.9%	126,817,580	90.3%
Vacantes	257,625	16.1%	13,681,156	9.7%

Fuente: Censo Decenal de Población y Vivienda 2020, U.S. Census Bureau.

En relación con características físicas de las viviendas, los datos provenientes de la Encuesta sobre la Comunidad detallan diversos aspectos de las unidades de vivienda ocupadas en Puerto Rico, los cuales se incluyen en la Tabla 3. Los estimados señalan que el 68.7% de las viviendas son ocupadas por sus dueño(a)s y 31.3% por personas que alquilan. Entre el total de unidades de vivienda ocupadas, siete de cada 10 fueron viviendas separadas. Se destacan, por su parte, que más de la mitad (54%) del total las viviendas ocupadas fueron construidas previo a la década de 1980 en Puerto Rico.



**Tabla 3. Características físicas en viviendas ocupadas Puerto Rico: 2021**

Característica y categorías	Puerto Rico			United States		
	% occupied units	% owner-occupied units	% renter-occupied units	% occupied units	% owner-occupied units	% renter-occupied units
Total occupied housing units	1,165,982	800,555	365,427	127,544,730	83,396,988	44,147,742
<b>UNITS IN STRUCTURE</b>						
1, detached	71.3%	82.1%	47.5%	62.9%	82.5%	25.8%
1, attached	11.5%	9.7%	15.7%	6.4%	6.3%	6.6%
2 apartments	2.4%	1.6%	3.9%	3.2%	1.2%	7.0%
3 or 4 apartments	2.5%	0.7%	6.3%	4.2%	0.9%	10.4%
5 to 9 apartments	3.5%	1.3%	8.5%	4.4%	0.8%	11.3%
10 or more apartments	8.7%	4.4%	18.0%	13.7%	2.6%	34.7%
Mobile home or other type of housing	0.2%	0.2%	0.0%	5.2%	5.7%	4.2%
<b>YEAR STRUCTURE BUILT</b>						
2020 or later	0.0%	0.0%	0.1%	0.7%	0.8%	0.5%
2010 to 2019	2.2%	2.0%	2.7%	9.8%	9.1%	11.1%
2000 to 2009	12.5%	13.8%	9.7%	14.1%	15.3%	11.7%
1980 to 1999	31.3%	33.5%	26.5%	25.4%	26.0%	24.4%
1960 to 1979	40.8%	40.2%	42.0%	24.3%	23.3%	26.3%
1940 to 1959	11.4%	9.1%	16.3%	14.2%	14.7%	13.3%
1939 or earlier	1.8%	1.4%	2.7%	11.4%	10.8%	12.7%
<b>ROOMS</b>						
1 room	1.1%	0.5%	2.4%	2.2%	0.4%	5.6%
2 or 3 rooms	10.8%	6.7%	19.9%	11.4%	3.1%	27.0%
4 or 5 rooms	64.6%	64.5%	64.8%	33.2%	27.0%	44.8%
6 or 7 rooms	19.9%	23.6%	11.8%	30.3%	37.4%	16.9%
8 or more rooms	3.5%	4.7%	1.0%	22.9%	32.1%	5.6%
<b>BEDROOMS</b>						
No bedroom	1.1%	0.5%	2.4%	2.5%	0.5%	6.2%
1 bedroom	4.7%	2.0%	10.8%	10.3%	2.3%	25.4%
2 or 3 bedrooms	77.5%	77.7%	77.0%	63.7%	65.0%	61.4%
4 or more bedrooms	16.7%	19.8%	9.8%	23.5%	32.2%	7.1%
<b>COMPLETE FACILITIES</b>						
With complete plumbing facilities	99.0%	99.0%	99.0%	99.6%	99.7%	99.4%
With complete kitchen facilities	98.9%	99.1%	98.4%	99.2%	99.6%	98.5%
<b>VEHICLES AVAILABLE</b>						
No vehicle available	13.4%	10.1%	20.9%	8.0%	3.2%	17.3%
1 vehicle available	40.3%	37.1%	47.4%	32.9%	25.8%	46.3%
2 vehicles available	31.3%	34.5%	24.3%	37.1%	42.4%	27.0%
3 or more vehicles available	15.0%	18.4%	7.5%	21.9%	28.6%	9.4%
<b>TELEPHONE SERVICE AVAILABLE</b>						
With telephone service	97.6%	97.9%	97.0%	99.1%	99.3%	98.7%

Fuente: Encuesta sobre la Comunidad (ACS/PRCS), 2021, U.S. Census Bureau.

### E. Vínculos entre ingreso del hogar y tenencia de la vivienda y el acceso a internet en hogares

Los niveles de ingreso en los hogares se vinculan a la situación de tenencia, es decir, si la vivienda es ocupada por su dueña(o) o por una persona que la alquila (ver Tabla 4). Alrededor del 53% de las viviendas

ocupadas por personas que alquilan su vivienda en Puerto Rico refleja un ingreso anual en el hogar de menos de 15 mil dólares. En contraste, las viviendas ocupadas por sus dueños se identifican con niveles de ingreso de entre 25 mil a 74 mil dólares. Además, la comparación de la mediana de ingreso en el hogar identifica un posible vínculo con el acceso a un hogar propio. Existe una marcada diferencia en la mediana de ingresos entre dueña(o)s de hogar y personas que alquilan su vivienda que es de cerca de 13 mil dólares anuales, o 49% menos en el caso de los que alquilan. Se incluyen datos referentes al total de los Estados Unidos que puede ser útil para una comparativa con ese nivel geográfico.

**Tabla 4. Niveles de ingreso en hogar por tenencia en viviendas ocupadas Puerto Rico: 2021**

Característica y categorías	Puerto Rico			United States		
	% occupied units	% owner-occupied units	% renter-occupied units	% occupied units	% owner-occupied units	% renter-occupied units
Total occupied housing units	1,165,982	800,555	365,427	127,544,730	83,396,988	44,147,742
HOUSEHOLD INCOME IN THE PAST 12 MONTHS (IN 2021 INFLATION-ADJUSTED DOLLARS)						
Less than \$5,000	13.5%	7.9%	25.8%	3.5%	2.2%	6.1%
\$5,000 to \$9,999	11.0%	9.5%	14.3%	2.5%	1.4%	4.6%
\$10,000 to \$14,999	11.3%	10.7%	12.7%	3.9%	2.3%	6.8%
\$15,000 to \$19,999	10.1%	10.2%	9.9%	3.6%	2.5%	5.7%
\$20,000 to \$24,999	8.2%	8.5%	7.6%	3.9%	2.9%	5.8%
\$25,000 to \$34,999	12.8%	13.4%	11.5%	7.8%	6.1%	11.1%
\$35,000 to \$49,999	12.0%	13.8%	8.3%	11.3%	9.7%	14.3%
\$50,000 to \$74,999	10.7%	12.8%	6.1%	16.8%	16.2%	17.9%
\$75,000 to \$99,999	4.5%	5.8%	1.7%	12.8%	13.9%	10.7%
\$100,000 to \$149,999	3.3%	4.2%	1.4%	16.3%	19.5%	10.1%
\$150,000 or more	2.4%	3.1%	0.7%	17.7%	23.3%	7.1%
Median household income (dollars)	22,237	27,185	13,807	69,717	86,236	44,913

Fuente: Encuesta sobre la Comunidad (ACS/PRCS), 2021, U.S. Census Bureau.

El acceso a internet en viviendas en Puerto Rico también muestra un posible vínculo con el ingreso anual del hogar (ver Tabla 5). En viviendas en las que el ingreso anual fue menor a los 20 mil dólares, cerca del 36% no poseen suscripción al servicio de internet.

**Tabla 5. Niveles de ingreso en hogar por tipo de acceso de internet en viviendas ocupadas Puerto Rico: 2021**

Unidades de Vivienda	Puerto Rico		United States	
	#	%	#	%
Total occupied housing units	1,165,982	(X)	127,544,730	(X)
HOUSEHOLD INCOME IN THE PAST 12 MONTHS (IN 2021 INFLATION-ADJUSTED DOLLARS)				
Less than \$20,000:	536,824	(X)	17,233,675	(X)
With dial-up Internet subscription alone	6,622	1.2%	42,061	0.2%
With a broadband Internet subscription	337,890	62.9%	12,690,427	73.6%
Without an Internet subscription	192,312	35.8%	4,501,187	26.1%
\$20,000 to \$74,999:	509,754	(X)	50,720,161	(X)
With dial-up Internet subscription alone	5,812	1.1%	114,643	0.2%
With a broadband Internet subscription	440,174	86.4%	44,742,223	88.2%
Without an Internet subscription	63,768	12.5%	5,863,295	11.6%
\$75,000 or more:	119,404	(X)	59,590,894	(X)
With dial-up Internet subscription alone	300	0.3%	49,169	0.1%
With a broadband Internet subscription	113,971	95.4%	57,531,555	96.5%
Without an Internet subscription	5,133	4.3%	2,010,170	3.4%

Fuente: Encuesta sobre la Comunidad (ACS/PRCS), 2021, U.S. Census Bureau.

#### IV. Recomendaciones y Conclusión

Estamos seguros y seguras de que la información aquí presentada ayudará objetivamente al proceso de investigación, desde la perspectiva de los derechos humanos, sobre las condiciones de vivienda de la población de Puerto Rico, que promuevan y ayuden a garantizar el derecho humano a la vivienda digna y segura para todas las personas que viven en el archipiélago de Puerto Rico.

El equipo de trabajo del Instituto de Estadísticas de Puerto Rico, su Director Ejecutivo, y la Junta de Directores, estamos totalmente comprometidos con promover y garantizar los derechos humanos de nuestra población. Agradecemos la oportunidad brindada para expresarlos sobre este asunto.

Cordialmente,



Dr. Orville M. Disdier Flores  
Director Ejecutivo

c. Dr. Javier Hernández Acosta, presidente, Junta de Directores, Instituto de Estadísticas