

GOBIERNO DE PUERTO RICO

18^{va.} Asamblea
Legislativa

7^{ma.} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1514

20 de febrero de 2020

Presentado por el señor *Romero Lugo*

Referido a la Comisión de Innovación, Telecomunicaciones, Urbanismo e Infraestructura

LEY

Para establecer la “Ley para la Rehabilitación y Reocupación de Viviendas en Estado de Abandono en el Municipio de San Juan”, con el propósito de incentivar la rehabilitación y reocupación de aquellas viviendas que se encuentran desocupadas y en estado de abandono en el Municipio de San Juan; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Negociado del Censo de los Estados Unidos, según datos obtenidos a través del *American Community Survey*, estimó que, para el año 2018, había alrededor de 373,424 unidades de vivienda desocupadas en Puerto Rico. Esto representa un 24.0 % de la totalidad de unidades de viviendas en nuestra jurisdicción. Unas 43,312 unidades de vivienda desocupadas se encuentran en el Municipio de San Juan (en adelante, el “Municipio”), lo que representa sobre el 11.6 % de la totalidad de viviendas desocupadas en Puerto Rico y, a su vez, el 22.7 % de la totalidad de viviendas disponibles en el Municipio de San Juan, cifra que asciende a 190,579 unidades. En comparación, el promedio nacional de viviendas desocupadas a nivel de los Estados Unidos ronda el 12.3 % de la totalidad de viviendas. Es decir, el Municipio cuenta con el doble del promedio nacional en cuanto a la cantidad de unidades de viviendas desocupadas dentro de su jurisdicción.

En muchas ocasiones, las viviendas desocupadas representan problemas para las comunidades donde ubican. Más allá de no estar siendo utilizadas para su propósito, algunas de estas estructuras comienzan a presentar señales de abandono por parte de sus propietarios. La falta de mantenimiento rutinario de sus áreas verdes y la falta de iluminación, por ejemplo, se presentan como las condiciones idóneas para atraer plagas y otros problemas que eventualmente afectan el entorno comunitario.

Mediante la propuesta medida, el Municipio, *motu proprio*, o a solicitud de cualquier persona con interés en una vivienda en estado de abandono o afectada por las condiciones de la misma, podrá declarar como tal aquellas propiedades inmuebles que 1) estén destinadas exclusivamente a vivienda, dentro de una zona residencial o mixta; 2) se encuentren desocupadas y exhiban señales de abandono por un periodo continuo mayor de tres (3) años; y 3) representen un problema o potencial problema para la salud y/o la seguridad de sus entornos comunitarios. Para efectos de determinar la existencia de señales de abandono, será indispensable, como mínimo, presentar 1) certificaciones por parte de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados y de la Autoridad de Energía Eléctrica que acrediten que la propiedad no ha contado legalmente con los servicios de agua potable y energía eléctrica por un periodo continuo mayor de seis (6) meses; 2) una certificación por parte del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales que detalle toda deuda, interés, recargo o penalidad adeudada o, por el contrario, acredite que la misma no tiene deuda alguna; y 3) documentación que acredite, sin que se entienda como una limitación, la falta de mantenimiento de las áreas verdes, el deterioro de la fachada y/o la acumulación de desperdicios sólidos en la propiedad y que tienda a establecer que estas condiciones han prevalecido por un periodo continuo mayor de tres (3) años.

Una vez una propiedad inmueble ha sido declarada vivienda en estado de abandono, cualquier persona interesada en adquirirla podrá acudir ante el Municipio y presentar una solicitud con tal propósito. Tal gestión podrá iniciar los procedimientos contenidos en esta Ley que podrían redundar en la expropiación de la vivienda en estado de abandono, si así lo determinase procedente el Tribunal. Además, el

Municipio, *motu proprio*, queda autorizado para ejercer las facultades de esta Ley con el propósito de adquirir viviendas en estado de abandono para que estas sean transferidas a la Corporación para el Desarrollo de las Comunidades de San Juan, creada por el Municipio mediante la Ordenanza Núm. 20, Serie 2016-2017, como un *Community Land Bank*. Estas viviendas serán destinadas a proveer vivienda asequible a personas que así lo necesiten mediante su compraventa, su alquiler o la concesión de su usufructo. Para esto, el Municipio establecerá los requisitos que entienda razonables y necesarios para el buen manejo de las viviendas adquiridas de esta forma. Además, el Municipio, salvo que establezca lo contrario y siempre que haya transferido la titularidad o posesión de la propiedad, no será responsable del mantenimiento, arreglos y/o reparación de la propiedad, en cuyo caso serán responsabilidad del adquirente, arrendatario o usufructuario, según sea aplicable. Cualquier persona que adquiera una vivienda en estado de abandono deberá utilizarla como residencia principal por un periodo no menor de diez (10) años.

Esta Ley provee incentivos para que aquella persona que adquiera una vivienda en estado de abandono pueda atender las condiciones de la misma y, además, incentivar la ocupación continua de la misma. En primer lugar, se establece una exención del cien por ciento (100 %) del arbitrio de construcción sobre las obras realizadas para poner en condiciones la vivienda en estado de abandono luego de su transferencia, siempre y cuando se inicien los trabajos de rehabilitación dentro del periodo de ciento ochenta (180) días siguientes a su transferencia. Además, se habilita una exención sobre la contribución de la propiedad inmueble de un cien por ciento (100 %), la cual comenzará el primero de enero siguiente al año en que la Vivienda en Abandono sea adquirida y permanecerá en vigor por un término de cinco (5) años a partir de dicha fecha.

Mediante la presente pieza legislativa, se establece un mecanismo mediante el cual el Municipio pueda contar con una herramienta que le asista en la encomienda de atender la problemática de las viviendas desocupadas en estado de abandono. Se establecen criterios claros y específicos para la declaración de una vivienda como tal y la

correspondiente autorización para la utilización del mecanismo de expropiación forzosa, de forma tal que se rehabilite y se reocupe la vivienda. Esta Ley pretende, además, brindar el debido proceso de ley y la justa compensación a aquellos propietarios que han mantenido sus propiedades destinadas a vivienda en un estado de abandono dentro de la jurisdicción del Municipio.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 **Artículo 1. - Título.**

2 Esta Ley se conocerá y podrá ser citada como la “Ley para la Reocupación de
3 Viviendas Abandonadas en el Municipio de San Juan”.

4 **Artículo 2. - Definiciones.**

5 Para propósitos de esta Ley, los siguientes términos tendrán los significados
6 que a continuación se expresan:

- 7 (a) CLB - Corporación para el Desarrollo de las Comunidades de San Juan,
8 creada por el Municipio mediante la Ordenanza Núm. 20, Serie 2016-
9 2017, como un *Community Land Bank*.
- 10 (b) CRIM - Centro de Recaudación de Ingresos Municipales.
- 11 (c) Informe de Tasación - documento resultado de un proceso realizado
12 por un Evaluador Profesional de Bienes Raíces licenciado, mediante el
13 cual se estima el valor de un bien de acuerdo con el criterio profesional
14 de un evaluador en la materia, cuya facultad legal y desempeño ético
15 avalan la confiabilidad de su valoración, conforme a normas y
16 procedimientos generalmente aceptados en su especialidad.
- 17 (d) Municipio - el Municipio de San Juan.

- 1 (e) Persona - cualquier persona, sea esta natural o jurídica.
- 2 (f) Señales de Abandono - se entenderá, sin que se entienda como una
3 limitación, la falta de mantenimiento de las áreas verdes; la falta de
4 conexión legal a los Servicios Públicos Esenciales; la falta de pago del
5 impuesto sobre la propiedad inmueble, de ser aplicable; el deterioro de
6 la fachada; y/o la acumulación de desperdicios sólidos; entre otros.
- 7 (g) Servicios Públicos Esenciales - el servicio de energía eléctrica y el
8 servicio de acueductos y alcantarillados.
- 9 (h) Vivienda en Abandono - propiedad inmueble destinada a vivienda
10 que se encuentra desocupada y exhibe Señales de Abandono por un
11 periodo continuo mayor de tres (3) años. El estado de esta propiedad
12 inmueble representa un problema o potencial problema para la salud
13 y/o la seguridad de su entorno comunitario.

14 **Artículo 3. - Política Pública.**

15 El por ciento de viviendas desocupadas en el Municipio de San Juan ha
16 alcanzado una cifra alarmante, muy por encima del promedio a nivel de los Estados
17 Unidos de América que ronda en el doce punto tres por ciento (12.3 %) de la
18 totalidad de unidades de vivienda. Esta cantidad representa cerca del once punto
19 seis por ciento (11.6 %) de la totalidad de viviendas desocupadas en Puerto Rico y el
20 veintidós punto seis por ciento (22.6 %) de la totalidad de unidades de vivienda en el
21 Municipio, según estadísticas del año 2018 del *American Community Survey* del
22 Negociado del Censo de los Estados Unidos. Los efectos secundarios que se

1 producen por esta situación, en específico por aquellas viviendas desocupadas que
2 pasan a estado de abandono, provocan la devaluación de propiedades aledañas,
3 problemas de seguridad y problemas de salud para todo el entorno comunitario.

4 Ante estas circunstancias, se declara como política pública del Gobierno de
5 Puerto Rico la habilitación de mecanismos que redunden en una reducción de la
6 cantidad de viviendas desocupadas en el Municipio, en específico aquellas que se
7 encuentran en estado de abandono, sin necesariamente exhibir las condiciones para
8 ser declaradas como estorbo público, de acuerdo con la legislación y reglamentación
9 aplicable. La presente Ley establece los mecanismos necesarios para incentivar la
10 rehabilitación y reocupación de viviendas abandonadas en el Municipio, para así
11 lograr atender efectivamente esta problemática, sin que estos constituyan un
12 menoscabo al derecho constitucional al debido proceso de ley y a la justa
13 compensación de los propietarios de estos bienes inmuebles.

14 **Artículo 4. - Aplicabilidad.**

15 Las disposiciones de esta Ley serán de aplicabilidad en la jurisdicción del
16 Municipio y en aquellas instancias en las que las características de la propiedad
17 inmueble hagan inaplicables las disposiciones de la Ley 96-2017, según enmendada,
18 conocida como la “Ley para el Manejo de Estorbos Públicos y la Reconstrucción
19 Urbana de Santurce y Río Piedras”, y cualquier otro estatuto sobre estorbos públicos.
20 Esta Ley coexistirá y no tendrá efecto contrario a los propósitos establecidos por la
21 Ley 1-2001, según enmendada, conocida como “Ley para el Desarrollo Integral de las

1 Comunidades Especiales de Puerto Rico”, que atiende las comunidades incluidas en
2 la lista de Comunidades Especiales.

3 **Artículo 5. - Ordenanza Municipal y Reglamentación.**

4 El Municipio podrá establecer mediante ordenanza municipal a tal fin todo lo
5 relativo a la implementación de las disposiciones de esta Ley. Además, queda
6 facultado para promulgar aquella reglamentación complementaria que sea
7 conveniente y necesaria para la implementación de la misma. La adopción de una
8 ordenanza municipal y su correspondiente reglamentación, de ser necesaria, serán
9 requisito indispensable para que el Municipio ejecute e implemente las disposiciones
10 de esta Ley. Las facultades delegadas al Municipio mediante esta Ley podrán ser
11 ejercidas por el CLB, según se disponga mediante ordenanza municipal.

12 **Artículo 6. - Registro de Viviendas en Abandono.**

13 El Municipio establecerá un Registro de Viviendas en Abandono con el fin de
14 incluir aquellas Viviendas en Abandono declaradas como tal a tenor con las
15 disposiciones de esta Ley. La inclusión de una propiedad en dicho Registro será
16 indispensable para que el Municipio pueda ejercer los poderes y conceder los
17 beneficios establecidos en esta Ley. Este Registro deberá estar disponible en el portal
18 cibernético del Municipio y mantenerse actualizado de forma mensual.

19 **Artículo 7. - Declaración de Vivienda en Abandono.**

20 Se faculta al Municipio a declarar como Vivienda en Abandono a aquellas
21 propiedades inmuebles que cumplan con la definición de Vivienda en Abandono
22 establecida en esta Ley. Tal declaración podrá ser realizada por el Municipio, *motu*

1 *proprio*, o a solicitud de cualquier persona con interés en la misma o afectada por las
2 condiciones de la misma.

3 Para ser declarada como Vivienda en Abandono, la propiedad inmueble
4 deberá:

5 (a) estar destinada exclusivamente a vivienda, dentro de una zona
6 residencial o mixta;

7 (b) encontrarse desocupada y exhibir Señales de Abandono por un periodo
8 continuo mayor de tres (3) años; y

9 (c) representar un problema o potencial problema para la salud y/o la
10 seguridad de su entorno comunitario.

11 Para efectos de determinar la existencia de Señales de Abandono, será
12 indispensable, como mínimo, presentar:

13 (i) certificaciones por parte de la Autoridad de Acueductos y
14 Alcantarillados y de la Autoridad de Energía Eléctrica que acrediten
15 que la propiedad no ha contado legalmente con los Servicios Públicos
16 Esenciales por un periodo continuo mayor de seis (6) meses;

17 (ii) certificación por parte del CRIM que detalle toda deuda, interés,
18 recargo o penalidad adeudada o, por el contrario, acredite que la
19 misma no tiene deuda alguna; y

20 (iii) documentación que acredite, sin que se entienda como una limitación,
21 la falta de mantenimiento de las áreas verdes, el deterioro de la fachada
22 y/o la acumulación de desperdicios sólidos en la propiedad y que

1 tienda a establecer que estas condiciones han prevalecido por un
2 periodo continuo mayor de tres (3) años.

3 El Municipio notificará al propietario de su intención de declarar la propiedad
4 como Vivienda en Abandono, informándole de su derecho a una vista donde podrá
5 oponerse a la declaración de la propiedad como Vivienda en Abandono. Para la
6 notificación, deberá cumplirse sustancialmente con la Regla 4 de las Reglas
7 Procedimiento Civil, y se publicarán, en una (1) ocasión, avisos en un (1) periódico
8 de circulación general y en la página cibernética del Municipio, sin que medie orden
9 judicial previa.

10 Luego de la notificación, el propietario tendrá veinte (20) días, contados desde
11 la notificación, para oponerse a la declaración de la propiedad como Vivienda en
12 Abandono y solicitar una vista. Esto, en aras de permitir al propietario comparecer
13 ante el Municipio y se le ofrezca la oportunidad de atender las condiciones que se
14 entiendan perjudiciales o potencialmente perjudiciales a la seguridad y/o la salud de
15 la comunidad o entorno donde ubica la potencial Vivienda en Abandono. Del
16 propietario atender estas condiciones satisfactoriamente en un periodo no mayor de
17 noventa (90) días y así lo acredite ante el Municipio, se desistirá del procedimiento.
18 A petición de parte, por razón justificada, el Municipio podrá conceder prórrogas
19 adicionales, que en conjunto no excederán de seis (6) meses. De no cumplir con las
20 condiciones impuestas por el Municipio, se podrá proceder a emitir la declaración de
21 Vivienda en Abandono e incluir la misma en el Registro de Viviendas en Abandono.

1 Cuando el propietario no compareciere en forma alguna a oponerse a la
2 identificación de la propiedad como Vivienda en Abandono, dentro de los veinte (20)
3 días siguientes a la notificación, el Municipio continuará con el procedimiento de
4 declaración de Vivienda en Abandono. Dicha determinación será notificada
5 mediante correo certificado a la última dirección conocida del propietario y, además,
6 el Municipio emitirá un aviso, el cual deberá publicarse una (1) sola vez en un (1)
7 periódico de circulación general y en la página cibernética del Municipio dentro de
8 los diez (10) días siguientes a ser emitida la determinación de Vivienda en
9 Abandono. En el mismo, se informará la determinación dictada y del término para
10 apelar.

11 **Artículo 8. - Identificación de Viviendas en Abandono.**

12 El Municipio deberá identificar mediante un aviso estandarizado cualquier
13 propiedad inmueble que sea declarada como Vivienda en Abandono y sea incluida
14 en el Registro de Viviendas en Abandono. Al menos (2) copias de este aviso se
15 colocarán en un lugar fácilmente visible en la propiedad. El papel en el que esté
16 impreso el mismo deberá ser de un color llamativo y su contenido deberá ser
17 fácilmente legible. La remoción de este aviso por parte de cualquier persona no
18 autorizada constituirá delito menos grave y conllevará una multa de doscientos
19 cincuenta dólares (\$250).

20 **Artículo 9. - Adquisición de Vivienda en Abandono.**

21 Cualquier persona interesada en adquirir una Vivienda en Abandono que
22 forme parte del Registro de Viviendas en Abandono deberá radicar una Solicitud de

1 Adquisición de Vivienda en Abandono ante el Municipio, según el procedimiento
2 que se establezca mediante ordenanza municipal y/o reglamentación a estos efectos.
3 Dicha solicitud deberá estar acompañada por un Informe de Tasación. Con
4 anterioridad al comienzo de cualquier gestión por parte del Municipio, se
5 formalizará un contrato entre el Municipio y la persona interesada en el cual se
6 establezca la obligación de esta última de adquirir la propiedad y que, de adquirirla,
7 la utilizará como su residencia principal por un periodo no menor de diez (10) años.
8 A discreción del Municipio, se le podrá solicitar a la persona interesada efectuar un
9 depósito de una suma equivalente de hasta el cinco por ciento (5 %) del valor del
10 Informe de Tasación de la propiedad, el cual será mantenido en una Cuenta
11 "Escrow" o Plica, según se establezca mediante la ordenanza municipal y/o la
12 reglamentación que promulgue el Municipio. Dicha cantidad podrá ser utilizada por
13 el Municipio para cubrir los gastos iniciales de los procedimientos de Expropiación
14 Forzosa. La demanda de Expropiación Forzosa se presentará por el Municipio de
15 conformidad con las disposiciones de la Regla 58 de las Reglas de Procedimiento
16 Civil. Disponiéndose, que el pleito judicial, desde la contestación a la demanda o la
17 anotación de rebeldía en los casos que proceda, hasta la resolución en sus méritos, no
18 podrá exceder de un (1) año.

19 En caso de que el adquirente potencial no interese continuar con el
20 procedimiento de adquisición, podrá, de ser aplicable, optar por solicitar que se le
21 devuelva cualquier remanente de la suma del depósito que no se haya utilizado.
22 También podrá optar por mantener el depósito, de ser aplicable, en cuyo caso se

1 paralizarán los procedimientos hasta un máximo de tres (3) meses, término que
2 podrá ser prorrogable hasta un máximo de tres (3) meses adicionales.

3 Si la Vivienda en Abandono reflejase deudas, intereses, recargos o
4 penalidades con el CRIM sobre la contribución sobre la propiedad inmueble u otros
5 gravámenes que aparezcan en el Registro de la Propiedad, se le descontará la
6 cantidad adeudada al valor de tasación al momento de calcular la justa
7 compensación a la que tendrá derecho el dueño de la propiedad. Si la totalidad de la
8 cantidad adeudada al CRIM excediese el valor de tasación de la propiedad, se
9 acreditará la totalidad del valor de tasación a la misma y se condonará el remanente
10 de dicha deuda, en cuyo caso se entenderá que dicha acreditación y la
11 correspondiente condonación forman parte de y/o constituyen la justa
12 compensación al dueño de la propiedad. Si el propietario de la Vivienda en
13 Abandono es desconocido o no compareciese de forma alguna en ninguna etapa de
14 los procedimientos, la justa compensación, según determinada por el Tribunal, luego
15 de descontada cualquier cantidad adeudada al CRIM, será destinada al CLB para,
16 entre otros propósitos a los establecidos en su ordenanza municipal habilitadora,
17 ejercer las facultades delegadas al Municipio en el Artículo 10 de esta Ley. Una vez
18 se transfiera la titularidad de la propiedad al adquirente y se paguen las cantidades
19 adeudadas al CRIM, según antes dispuesto, toda deuda, interés, recargo o penalidad
20 adeudada al CRIM será cancelado en su totalidad.

21 **Artículo 10. - Adquisición de Vivienda en Abandono por el Municipio.**

1 El Municipio podrá, *motu proprio*, ejercer las facultades concedidas mediante
2 esta Ley para adquirir Viviendas en Abandono dentro de su jurisdicción con el fin de
3 que estas formen parte del CLB. Las Viviendas en Abandono así adquiridas serán
4 destinadas a proveer vivienda asequible a personas que así lo necesiten mediante la
5 compraventa de la misma, su alquiler o la concesión de su usufructo. Disponiéndose,
6 que la persona que así adquiriera la titularidad o posesión de la propiedad inmueble
7 deberá utilizarla como su residencia principal por un periodo no menor de diez (10)
8 años.

9 Para esto, el Municipio establecerá los requisitos que entienda razonables y
10 necesarios para el buen manejo de las viviendas adquiridas al amparo de este
11 Artículo. Además, el Municipio, salvo que establezca lo contrario y siempre que haya
12 transferido la titularidad o posesión de la propiedad, no será responsable del
13 mantenimiento, arreglos y/o reparación de la propiedad, en cuyo caso serán
14 responsabilidad del adquirente, arrendatario o usufructuario, según sea aplicable.

15 **Artículo 11. - Beneficios.**

16 El adquirente de una Vivienda en Abandono, según se dispone en los
17 Artículos 9 y 10 de esta Ley, tendrá derecho a disfrutar los siguientes beneficios:

- 18 a) exención del cien por ciento (100 %) del arbitrio de construcción sobre las
19 obras realizadas para poner en condiciones la Vivienda en Abandono
20 luego de su transferencia, siempre y cuando se inicien los trabajos de
21 rehabilitación dentro del periodo de ciento ochenta (180) días siguientes a
22 la transferencia; y

1 b) exención sobre la contribución de la propiedad inmueble de un cien por
2 ciento (100 %), la cual comenzará el primero de enero siguiente al año en
3 que la Vivienda en Abandono sea adquirida y permanecerá en vigor por
4 un término de cinco (5) años.

5 Las disposiciones de esta Ley no impiden al Municipio conceder mayores
6 beneficios a los aquí dispuestos, siempre que los mismos estén dentro de sus
7 prerrogativas y facultades.

8 **Artículo 12. - Requisitos para Acogerse a los Beneficios de esta Ley.**

9 Para acogerse a los beneficios que establece esta Ley, y mientras disfrute de
10 los mismos, se requiere a toda persona adquirente estar en cumplimiento con todas
11 sus responsabilidades contributivas con el Gobierno de Puerto Rico y todas sus
12 dependencias, agencias, instrumentalidades y el Municipio.

13 **Artículo 13. - Separabilidad.**

14 Si cualquier cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra, letra, artículo,
15 disposición, sección, subsección, título, capítulo, subcapítulo, acápite o parte de esta
16 Ley fuera anulada o declarada inconstitucional, la resolución, dictamen o sentencia a
17 tal efecto dictada no afectará, perjudicará, ni invalidará el remanente de esta Ley. El
18 efecto de dicha sentencia quedará limitado a la cláusula, párrafo, subpárrafo,
19 oración, palabra, letra, artículo, disposición, sección, subsección, título, capítulo,
20 subcapítulo, acápite o parte de la misma que así hubiere sido anulada o declarada
21 inconstitucional. Si la aplicación a una persona o a una circunstancia de cualquier
22 cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra, letra, artículo, disposición, sección,

1 subsección, título, capítulo, subcapítulo, acápite o parte de esta Ley fuera invalidada
2 o declarada inconstitucional, la resolución, dictamen o sentencia a tal efecto dictada
3 no afectará ni invalidará la aplicación del remanente de esta Ley a aquellas personas
4 o circunstancias en las que se pueda aplicar válidamente. Es la voluntad expresa e
5 inequívoca de esta Asamblea Legislativa que los tribunales hagan cumplir las
6 disposiciones y la aplicación de esta Ley en la mayor medida posible, aunque se deje
7 sin efecto, anule, invalide, perjudique o declare inconstitucional alguna de sus
8 partes, o aunque se deje sin efecto, invalide o declare inconstitucional su aplicación a
9 alguna persona o circunstancia.

10 **Artículo 14. - Vigencia.**

11 Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.