

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20^{ma}. Asamblea
Legislativa

1^{ra}. Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 456

27 de marzo de 2025

Presentado por el señor *Rivera Schatz*
(*Por petición Hon. Juan Carlos García Padilla*)

Referido a la Comisión de Asuntos Municipales

LEY

Para enmendar el Artículo 7.041 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como “Código Municipal de Puerto Rico” para establecer que la imposición, notificación y cobro de las contribuciones tasadas por el CRIM, será retroactivo a la totalidad de años en abandono según última factura de servicio eléctrico o de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, y en caso ser una propiedad en uso, será retroactivo a dos (2) años; y para otros propósitos relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En Puerto Rico, el sistema de tasación y recaudación de contribuciones sobre la propiedad es una pieza fundamental para el financiamiento de los servicios municipales y el desarrollo de las comunidades. Sin embargo, el marco legal actual, que establece un límite de retroactividad de cinco años para la tasación de propiedades, presenta una serie de deficiencias que afectan tanto a los propietarios como a los municipios.

Este proyecto de ley busca enmendar la Ley del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) para ajustar la retroactividad de la tasación al tiempo real que una propiedad ha estado en estado de abandono, en lugar de aplicar un término fijo de cinco años. Y en caso de ser una propiedad que esta en uso, se retrotraerá a dos (2) años. Esta modificación se fundamenta en principios de equidad, justicia fiscal y promoción

del uso adecuado de los recursos y de cierta manera ser justos con quienes si quieren cumplir.

El abandono de propiedades es un fenómeno extendido en Puerto Rico, con miles de estructuras en desuso que afectan negativamente a las comunidades. Estas propiedades abandonadas no solo representan un riesgo para la seguridad pública, sino que también contribuyen al deterioro del entorno urbano y rural. Además, su estado de abandono implica que no están generando ingresos fiscales para los municipios, a pesar de que estos deben invertir recursos en su mantenimiento, inspección y en algunos casos, demolición.

El marco legal actual no distingue entre propiedades que han estado abandonadas por cinco años y aquellas que llevan décadas en ese estado. Esto genera una situación injusta en la que los propietarios de propiedades abandonadas por periodos mas largos pueden beneficiarse de un limite de retroactividad que no refleja la realidad de su situación, mientras que los municipios pierden ingresos potenciales que podrían utilizarse para mejorar servicios públicos y abordar problemas comunitarios. Esta situación no solo afecta las finanzas municipales, sino que también desincentiva la rehabilitación y el uso adecuado de las propiedades.

Unas de las principales razones para modificar la retroactividad de la tasación es promover el uso adecuado de las propiedades abandonadas. Al establecer que la retroactividad se determine en función del tiempo real de abandono, se incentiva a los propietarios a rehabilitar y poner en uso sus propiedades, evitando así el deterioro continuo y los costos asociados con el abandono.

Además, esta modificación contribuirá a reducir el número de propiedades abandonadas, lo que tendrá un impacto positivo en la seguridad pública, el valor de las propiedades circundantes y el desarrollo económico de las comunidades. Al mismo tiempo, los municipios podrán contar con ingresos adicionales para invertir en proyectos de infraestructura y servicios que beneficien a todos los residentes.

Se aceptará evidencias documentadas, como registros de servicios de agua y luz. Este enfoque garantiza que la retroactividad de la tasación se base en datos objetivos y verificables, evitando arbitrariedades y asegurando un proceso justo para todos los involucrados.

Por tanto, este proyecto de ley busca establecer un mecanismo claro y transparente para determinar el tiempo de abandono de una propiedad y así poder imponer, notificar y cobrar contribuciones por tasación.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Sección 1.- Se enmienda el Artículo 7.041 de la Ley 107-2020, según enmendada,
2 conocida como “Código Municipal de Puerto Rico”, para que lea como sigue:

3 “Artículo 7.041 – Revisión de Propiedad Inmueble; Propiedad no Tasada.

4 El CRIM mantendrá un plan que permita la revisión constante de la propiedad
5 inmueble, a fin de mantenerla al día, bien por modificaciones por depreciación debido
6 al uso, por mejoras no tasadas, o por cualesquiera, factores indicados en este Artículo.
7 Esta revisión deberá efectuarse de acuerdo a las normas de valoración que estén
8 vigentes al momento de la revisión de la tasación.

9 En cuanto a la propiedad no tasada, el CRIM en su obligación continua de mantener
10 al día el catastro, la clasificación y tasación de la propiedad inmueble, deberá tasar:

11 (a) propiedades que no hayan sido anteriormente tasadas;

12 (b) construcciones nuevas;

13 (c) mejoras, ampliaciones o reconstrucciones sustanciales no tasadas, realizadas a
14 una propiedad inmueble que haya sido tasada anteriormente;

15 (d) segregaciones y lotificaciones.

1 Entendiéndose que en el caso de bienes inmuebles sujetos a regímenes de derechos
2 de multipropiedad o clubes vacacionales bajo la Ley 204-2016, conocida como “Ley de
3 Propiedad Vacacional de Puerto Rico”, la tasación de dichos inmuebles no tomará en
4 consideración los derechos de multipropiedad o clubes vacacionales constituidos sobre
5 los mismos. La imposición, notificación y cobro de las contribuciones tasadas por el
6 CRIM en virtud de este Artículo **[solo podrá ser retroactiva hasta cinco (5) años**
7 **contados desde la fecha en que se realice la tasación a dicha propiedad]** *será retroactiva*
8 *a la totalidad de años en abandono que lleva la propiedad, según la última factura de energía*
9 *eléctrica o de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, en caso de estar la propiedad en uso,*
10 *será retroactiva a dos (2) años.*

11 Sección 2.- Vigencia.

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