

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20^{ma}. Asamblea
Legislativa

2^{da}. Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 706

25 de agosto de 2025

Presentado por la señora *González Huertas*

Referido a la Comisión de Asuntos Municipales

LEY

Para enmendar el artículo 2.021 y añadir un nuevo inciso (j) a la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico”, con el propósito de permitir la venta de solares a ciudadanos para el establecimiento de vivienda principal, sin el requisito de subasta pública y para otros fines.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico”, faculta a los municipios a disponer de propiedades inmuebles de su titularidad mediante venta a los ciudadanos. No obstante, la redacción vigente contiene disposiciones que generan ambigüedad e incertidumbre. Por un lado, se establece que la enajenación puede realizarse mediante ordenanza o resolución municipal; sin embargo, un párrafo posterior dispone que la venta debe realizarse exclusivamente a través de subasta pública. Esta dualidad crea un proceso confuso y poco funcional a la hora de disponer de solares municipales, dificultando tanto la gestión municipal como el acceso de los ciudadanos a dichos bienes.

La crisis de vivienda asequible en Puerto Rico es un problema real y creciente que afecta a miles de familias, particularmente a la clase media y a los jóvenes que buscan adquirir su primer hogar. Los costos de adquisición, junto con los estrictos

procesos de financiamiento, han hecho que la posibilidad de contar con una vivienda digna sea cada vez más lejana, para gran parte de las familias puertorriqueñas.

La mayor parte de los municipios del País, cuentan con inventarios de propiedades que podrían destinarse a atender esta necesidad social. La venta directa de solares municipales a ciudadanos, debidamente cualificados, facilitaría que estos accedan al financiamiento hipotecario necesario, tanto para la compra del terreno como para la construcción de una vivienda. En la práctica, las instituciones financieras como bancos y cooperativas, requieren, como mínimo, una opción de compraventa para iniciar el proceso de pre-cualificación y otorgamiento del préstamo.

La actual exigencia de subasta pública genera un desbalance. Este mecanismo obliga a los adquirientes a contar con el dinero disponible en el momento de la subasta, lo cual excluye de facto a miles de jóvenes, familias trabajadoras y nuevos compradores que dependen en un cien por cientos (100%) del financiamiento hipotecario. El proceso, tal como está diseñado, no brinda a los municipios la flexibilidad necesaria para negociar con los interesados ni para apoyar la adquisición de vivienda asequible.

Por ello, esta Asamblea Legislativa reconoce la necesidad de enmendar el Código Municipal con el fin de aclarar y armonizar sus disposiciones. Se propone establecer un mecanismo expreso que faculte a los municipios a otorgar opciones de compraventa a ciudadanos que cualifiquen, ya sea mediante: (1) un proceso de pre-cualificación en la institución financiera de preferencia del ciudadano; ó (2) un procedimiento municipal en el cual el ciudadano demuestre capacidad económica y reciba la opción de compraventa por un periodo de tiempo mientras culmina el proceso de financiamiento.

Con esta enmienda, se crea un marco legal más claro, ágil y efectivo que permitirá a los municipios disponer de sus propiedades de forma transparente y ordenada, al tiempo que se brinda a los ciudadanos una oportunidad real de adquirir un solar municipal y desarrollar en él su primer hogar y residencia principal.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Sección 1.- Se enmienda el Artículo 2.021 de la Ley 107-2020, según enmendada,
2 conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico” y se añade un nuevo inciso (j),
3 para que lea como sigue:

4 “Artículo 2.021 — Enajenación de Bienes

5 Toda permuta, gravamen, arrendamiento, venta, donación o cesión de propiedad
6 municipal deberá ser aprobada por la Legislatura Municipal, mediante ordenanza o
7 resolución al efecto.

8 Toda donación o cesión de propiedad municipal será autorizada siempre que se
9 realice entre gobiernos municipales, Gobierno estatal y/o federal, así como entre
10 corporaciones municipales, compañías de desarrollo municipal y consorcios
11 municipales, salvo aquellas donaciones permitidas en virtud de este Código, a favor
12 de países extranjeros, de corporaciones sin fines de lucro y de personas indigentes.

13 La venta *comercial* y el arrendamiento *comercial* de cualquier propiedad municipal
14 deberá hacerse mediante el proceso de subasta pública.

15 Estarán exceptuados de los procesos de subasta pública los siguientes:

16 (a) ...

17 ...

18 (i) ...

19 (j) *La venta de solares municipales para la construcción de nueva vivienda o*
20 *reconstrucción que formará el primer hogar y residencia principal para familias residentes en*
21 *el municipio donde la propiedad radica.*

1 *No se permite la venta de estas propiedades para el establecimiento de alquileres a corto*
2 *plazo mediante esta excepción. Por lo que se constituirá un gravamen mediante la escritura*
3 *para estos fines.*

4 *Se autoriza al municipio a poder participar y otorgar opciones de compraventa a término*
5 *para las negociaciones con la banca privada, cooperativas, o cualquier institución financiera*
6 *autorizada a realizar negocios en Puerto Rico con el propósito de otorgar préstamos*
7 *hipotecarios a los ciudadanos, para que el ciudadano pueda obtener un préstamo hipotecario o*
8 *cualquier otro producto disponible en la banca o cooperativas, para cumplir con la finalidad*
9 *de este artículo.*

10 *Los municipios quedan facultados para poder establecer reglamentación para la venta de*
11 *estas propiedades municipales a los ciudadanos y establecer los requisitos para su ejecución*
12 *siempre y cuando cumplan con la finalidad de hacer más asequible la compra para nueva*
13 *vivienda y reconstrucción que constituirá el primer hogar y residencia principal del*
14 *ciudadano.*

15 Sección 2.- Cláusula de separabilidad.

16 Si cualquier disposición de esta Ley o su aplicación a cualquier persona o
17 circunstancia fuere declarada nula, su nulidad no afectará otras disposiciones o
18 aplicaciones de la Ley que puedan mantenerse en vigor sin recurrir a la disposición o
19 aplicación anulada. Para este fin las disposiciones de esta Ley son separables.

20 Sección 3.- Vigencia.

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