

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20^{ma}. Asamblea
Legislativa

3^{ra}. Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 957

14 de enero de 2026

Presentado por la señora *Soto Aguilú*

Referido a la Comisión de Asuntos Municipales

LEY

Para enmendar el Artículo 4.005 de la Ley Núm. 107-2020, según enmendada, conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico”, a los fines de establecer como mandatorio para todos los municipios la creación de un Banco de Tierra Comunitario (Community Land Bank) mediante ordenanza municipal, con el propósito de atender de manera uniforme y proactiva el problema de estorbos públicos derivados de propiedades abandonadas, vacantes o en ruinas; disponer un plazo razonable para su implementación; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley Núm. 107-2020, según enmendada, conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico”, representa un avance significativo en la autonomía municipal al integrar y actualizar las disposiciones que rigen el funcionamiento de los 78 municipios. En su Artículo 4.005, se autoriza a los municipios, de manera voluntaria y mediante ordenanza, a crear Bancos de Tierra Comunitarios (Community Land Banks o CLB), entidades corporativas sin fines de lucro destinadas a adquirir, rehabilitar y retornar a uso productivo propiedades abandonadas, vacantes o en ruinas.

Estos bancos constituyen herramientas efectivas para combatir el deterioro urbano, aumentar la oferta de viviendas asequibles, generar espacios verdes y públicos,

restaurar propiedades al rol contributivo fiscal y promover el desarrollo económico, social y cultural en las comunidades.

No obstante, la naturaleza voluntaria de esta disposición ha resultado en una implementación desigual e insuficiente en todo el territorio de Puerto Rico. Muchos municipios no han ejercido esta facultad, lo que perpetúa el problema crónico de los estorbos públicos: estructuras ruinosas que representan riesgos para la salud pública (proliferación de vectores, acumulación de desperdicios), la seguridad ciudadana (refugios para actividades delictivas) y el medio ambiente (contaminación visual y física). Estas propiedades abandonadas generan pérdida de ingresos fiscales por falta de contribución sobre la propiedad, depreciación de valores inmobiliarios en áreas adyacentes y carga adicional en los recursos municipales para demoliciones reactivas o intervenciones de emergencia.

La falta de uniformidad en el manejo de este problema vulnera principios constitucionales y estatutarios, como el deber del gobierno de proteger la salud, la seguridad y el bienestar general (Artículo II, Sección 19 de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico), así como los objetivos de planificación territorial establecidos en el Código. Además, contraviene estándares de buena gobernanza municipal, alineados con modelos exitosos en jurisdicciones continentales de Estados Unidos, donde los land banks obligatorios o incentivados han revitalizado comunidades afectadas por propiedades reposeídas y abandono post-crisis económica.

Hacer compulsoria la creación de estos Bancos de Tierra Comunitarios eliminará cualquier ápice de excusa para la inacción, asegurando una respuesta proactiva y uniforme en todos los municipios. Los CLB permiten adquisición eficiente de propiedades (por compra, donación, expropiación forzosa municipal o transferencia de entidades federales como HUD o FDIC), rehabilitación financiada mediante bonos, donativos y programas federales (como CDBG o Neighborhood Stabilization Program), y disposición prioritaria para fines comunitarios (vivienda asequible, espacios verdes o

desarrollo económico). Esta obligatoriedad no solo neutralizará el deterioro urbano, sino que generará beneficios fiscales al retornar propiedades al rol contributivo, reducirá costos reactivos en demoliciones y fomentará la participación comunitaria mediante consejos asesores.

Esta medida no impone una carga fiscal significativa, ya que los CLB operan como entidades sin fines de lucro con autonomía financiera, capitalizables mediante fondos municipales existentes, donativos privados, estatales o federales, y emisión de bonos no constitutivos de deuda municipal. La estructura de gobernanza (Junta directiva con representación municipal y comunitaria) utiliza recursos humanos ya disponibles, y los municipios pueden escalar operaciones según su capacidad.

Al tornar mandatoria esta herramienta, se fortalecerá la autonomía municipal responsable, se promoverá equidad territorial y se contribuirá a la recuperación socioeconómica de Puerto Rico, particularmente en áreas afectadas por despoblación, huracanes y crisis económicas recurrentes. Es decir, al implementar esta enmienda, se fortalecerá la rendición de cuentas, la eficiencia institucional y la protección integral del sistema educativo puertorriqueño, en beneficio de estudiantes, empleados y comunidades.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

- 1 Sección 1.- Se enmienda el Artículo 4.005 de la Ley Núm. 107-2020, según
- 2 enmendada:
- 3 “Artículo 4.005.- Bancos de Tierra Comunitarios (Community Land Banks).
- 4 **[Se faculta a los municipios, que voluntariamente así lo decidan, a crear]** *Todo*
- 5 *municipio deberá crear* mediante Ordenanza, una entidad corporativa sin fines de lucro,
- 6 que se conocerá como *Community Land Bank* (CLB), de conformidad con la Ley 164-2009,
- 7 según enmendada, conocida como “Ley General de Corporaciones”, o sus sucesoras.

Los CLB **[podrán ser]** serán creados por los municipios con el fin de adquirir propiedades abandonadas, vacantes o en ruinas para rehabilitarlas y así retornarlas a un uso productivo. El CLB tendrá como principios primarios: regresar las propiedades a un estado contributivo productivo para el beneficio de los entes gubernamentales de recaudación (tax coffers); adelantar las causas de las comunidades en la creación de más espacios verdes o espacios públicos de uso común; y aumentar la existencia local de viviendas asequibles (affordable homes) y el desarrollo de viviendas para personas de edad avanzada o egresadas.

El CLB será un instrumento de desarrollo financiero, económico, social y cultural para neutralizar y detener el deterioro urbano en los municipios.

La dirección del CLB la ejercerá la Junta de la Corporación, la cual tendrá los siguientes requisitos, deberes, funciones y responsabilidades:

[Se mantiene íntegro el resto del artículo, incluyendo todos los incisos (a) al (j), la lista de poderes (i) al (xxxii), y las disposiciones finales sobre contratos, bonos, capitalización, etc.]

Los municipios dispondrán de un plazo de dos (2) años a partir de la vigencia de esta enmienda para aprobar la ordenanza correspondiente y constituir el Banco de Tierra Comunitario. Transcurrido dicho plazo sin cumplimiento, el Departamento de la Vivienda o la entidad sucesora podrá intervenir para asistir en su establecimiento, sin perjuicio de las responsabilidades municipales."

Sección 2. Los municipios adoptarán las ordenanzas y reglamentos necesarios para implementar las disposiciones de esta Ley dentro del plazo establecido en la Sección 1.

1 Sección 3. Se declara que esta Ley no conlleva impacto fiscal adicional significativo
2 para los municipios, toda vez que los Bancos de Tierra Comunitarios operan con
3 autonomía financiera mediante fuentes no presupuestarias primarias y generan
4 beneficios fiscales a mediano plazo.

5 Sección 4. - Clausula de Separabilidad.

6 Si cualquier disposición de esta Ley fuera declarada inconstitucional, nula o
7 inválida por un tribunal competente, dicha declaración no afectará las demás
8 disposiciones de esta Ley, las cuales continuarán en pleno vigor y efecto.

9 Sección 5.- Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.