

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20^{ma}. Asamblea
Legislativa

1^{ra}. Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

R. del S. 252

29 de junio de 2025

Presentada por el señor *Ríos Santiago*

Referida a la *Comisión de Asuntos Internos*

RESOLUCIÓN

Para ordenar a la Comisión de Vivienda y Bienestar Social y a la Comisión de Asuntos Municipales del Senado de Puerto Rico realizar una investigación exhaustiva sobre el estado actual de las propiedades abandonadas, el manejo de estorbos públicos y expropiaciones forzosas, el cumplimiento de la Ley 114-2024 y el Artículo 4.011 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como “Código Municipal de Puerto Rico”, así como la evaluación de modelos exitosos en el manejo de propiedades abandonadas, incluyendo los implementados por organizaciones sin fines de lucro y municipios, y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Puerto Rico enfrenta una crisis sostenida por la proliferación de propiedades abandonadas, estimadas en más de 300,000 estructuras en ruina y cerca de 344,694 unidades vacantes, lo que representa aproximadamente un 24% del inventario de viviendas en la isla. Esta situación genera efectos adversos en la seguridad, salud pública, desarrollo económico y calidad de vida de las comunidades, agravando la devaluación de propiedades aledañas y fomentando focos de criminalidad y deterioro urbano.

La Ley 114-2024, recientemente aprobada, enmendó Ley 107-2020, según enmendada, conocida como “Código Municipal de Puerto Rico” y la “Ley General de Expropiación Forzosa” del 12 de marzo de 1903, según enmendada, para crear un procedimiento sumario de expropiación en casos de propiedades declaradas estorbo público, eliminando la obligación de consignar la justa compensación salvo comparecencia de un titular legítimo, y permitiendo que los municipios adopten, mediante ordenanza, los criterios para disponer de estas propiedades una vez adquieran su titularidad. Además, la ley establece un término de prescripción de tres años para reclamar el pago de la expropiación y acorta los plazos judiciales para agilizar los procesos.

Por su parte, el Artículo 4.011 del Código Municipal, Ley 107-2020, requiere que los municipios preparen y publiquen trimestralmente un inventario actualizado de propiedades declaradas estorbo público, accesible al público tanto en la Casa Alcaldía como en plataformas digitales, proveyendo transparencia y herramientas para la fiscalización ciudadana.

Existen modelos innovadores y exitosos en el manejo de propiedades abandonadas, como el implementado bajo la Ley 96-2017 en San Juan, que permitió la creación de un *Community Land Bank* (CLB) para transferir propiedades a un fideicomiso comunitario y destinarlas a vivienda asequible, con incentivos contributivos y mecanismos de rehabilitación acelerada. De igual forma, municipios como Toa Baja y organizaciones como el Centro para la Reconstrucción del Hábitat (CRH) han desarrollado prácticas efectivas en inventario, asistencia legal y financiamiento para la rehabilitación y disposición de propiedades abandonadas.

No obstante, persisten interrogantes sobre la implementación efectiva de estas leyes y modelos, la transparencia y accesibilidad de los inventarios municipales, la disposición final de las propiedades expropiadas y la capacidad de los municipios para integrar estas estructuras al inventario de vivienda asequible, evitando la especulación inmobiliaria y priorizando el bienestar comunitario.

Ante la alarmante proliferación de propiedades abandonadas y el impacto negativo que estas generan en seguridad, salud, economía y bienestar social en Puerto Rico, es deber de la Asamblea Legislativa, investigar lo concerniente al manejo de propiedades abandonadas, la declaración de estorbos públicos y las expropiaciones forzosas, evaluando la legalidad, transparencia y eficacia de las gestiones municipales, así como el cumplimiento con las disposiciones de la Ley 107-2020 y la Ley 114-2021. Esto, con el propósito de garantizar que los mecanismos existentes realmente contribuyan a la rehabilitación y reutilización de estas propiedades en beneficio de las comunidades, asegurando justicia, transparencia y la protección del derecho a la vivienda, al tiempo que se exploran modelos exitosos que puedan ser adaptados y replicados a nivel isla.

RESUÉLVESE POR EL SENADO DE PUERTO RICO:

1 Sección 1.- Se ordena a la Comisión de Vivienda y Bienestar Social y a la Comisión
2 de Asuntos Municipales del Senado realizar una investigación exhaustiva sobre el
3 estado actual de las propiedades abandonadas en Puerto Rico, desglosando la
4 información por municipio, condición estructural y antigüedad del abandono. Además,
5 deberán examinar el número de propiedades declaradas estorbo público, incluyendo el
6 tiempo promedio entre la declaración y la expropiación efectiva, así como el
7 cumplimiento de los municipios con los requisitos de dicha ley, en particular la
8 adopción de ordenanzas locales para la disposición de propiedades y la transparencia
9 en los procesos de venta y transferencia. La investigación también abarcará el
10 cumplimiento de los municipios con el Artículo 4.011 del Código Municipal, que
11 requiere la preparación y publicación trimestral de un inventario actualizado de
12 propiedades declaradas estorbo público, evaluando la calidad, accesibilidad y

1 regularidad de la información publicada. Asimismo, se analizará el impacto
2 socioeconómico de las expropiaciones en las comunidades afectadas, especialmente en
3 la conversión de estorbos públicos en viviendas asequibles, y se estudiará la prevalencia
4 y reincidencia de propiedades abandonadas, así como la efectividad de las multas y
5 sanciones impuestas por los municipios.

6 Sección 2.- Como parte de esta investigación, y sin que se entienda como una
7 limitación, las Comisiones deberán evaluar la efectividad de la política pública tras los
8 procedimientos establecidos en la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como
9 “Código Municipal de Puerto Rico “y las enmiendas introducidas por la Ley 114-2024,
10 la transparencia en la disposición de propiedades expropiadas, y propuestas para
11 prevenir la especulación inmobiliaria mediante cláusulas de uso preferente para fines
12 comunitarios y vivienda asequible. La investigación abarcará el análisis de modelos
13 implementados por organizaciones sin fines de lucro, como el Community Land Bank
14 de San Juan creado bajo la Ley 96-2017, así como el rol que desempeñan organizaciones
15 como el Centro para la Reconstrucción del Hábitat (CRH) en ofrecer asistencia técnica y
16 financiera a municipios para el manejo de estorbos públicos y la rehabilitación de
17 propiedades. Asimismo, se evaluarán prácticas municipales como las establecidas por el
18 Banco de Tierras Comunitarias de Toa Baja y otros municipios que hayan logrado
19 reducir significativamente el número de propiedades abandonadas e integrar estas
20 estructuras a proyectos de vivienda asequible. Finalmente, la investigación explorará la
21 viabilidad de replicar estos modelos en todo Puerto Rico, considerando la transferencia
22 de propiedades a fideicomisos comunitarios, la utilización de incentivos contributivos y

1 la colaboración interagencial para el desarrollo de inventarios unificados y programas
2 de rehabilitación acelerada.

3 Sección 3.- Las comisiones presentarán un informe en un plazo máximo de 120 días,
4 el cual incluirá recomendaciones legislativas dirigidas a fortalecer el marco jurídico y
5 fiscalizador de la leyes y normativas aplicables, con el fin de optimizar los procesos de
6 expropiación, gestión y transparencia en el manejo de propiedades abandonadas.
7 Además, se propondrán estrategias para integrar bases de datos interagenciales que
8 permitan el intercambio de información en tiempo real entre municipios, agencias
9 estatales y organizaciones sin fines de lucro, así como la estandarización de protocolos
10 para la identificación, registro y rehabilitación acelerada de estorbos públicos. El
11 informe también contendrá propuestas concretas para replicar a nivel isla los modelos
12 exitosos identificados en la investigación, como los fideicomisos comunitarios, los
13 programas de incentivos contributivos y las colaboraciones público-privadas,
14 priorizando su adaptación a las necesidades específicas de cada municipio y
15 garantizando que la disposición de propiedades priorice el bienestar comunitario y el
16 acceso a viviendas asequibles.

17 Sección 4.- Las comisiones podrán celebrar vistas públicas en las que recibirán el
18 testimonio de alcaldes y funcionarios municipales responsables de la implementación
19 de los procesos de declaración de estorbo público y expropiación forzosa, así como de
20 representantes de organizaciones sin fines de lucro, expertos en derecho urbano y
21 ciudadanos que hayan sido afectados por procesos de expropiación o que residan en
22 comunidades con una alta concentración de estorbos públicos. Además, podrán

1 requerir información, documentos y objetos; y realizar inspecciones oculares, a los fines
2 de cumplir con el mandato de esta Resolución de conformidad con el Artículo 31 del
3 Código Político de Puerto Rico de 1902.

4 Sección 5.- Esta Resolución entrará en vigor inmediatamente después de su
5 aprobación.