

## **(P. del S. 456)**

### **LEY**

Para enmendar el Artículo 7.041 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como “Código Municipal de Puerto Rico” con el fin de establecer que la imposición, notificación y cobro de las contribuciones tasadas por el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM), será retroactivo a la totalidad de años en abandono según la última factura de servicio eléctrico o de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados; establecer los requisitos para la transferencia de propiedades adquiridas por el Municipio en virtud de estas disposiciones; 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, establece un límite de retroactividad de cinco años para la tasación de propiedades, y presenta una serie de deficiencias que afectan tanto a los propietarios como a los municipios.

Esta Ley enmienda el Código Municipal de Puerto Rico, con el propósito de ajustar la retroactividad de la tasación al tiempo real que una propiedad declarada estorbo público, en lugar de aplicar un término fijo de cinco 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 declaradas estorbo público por cinco años y aquellas que llevan décadas en ese estado. Esto genera una situación injusta en la que los dueños de propiedades abandonadas por periodos más largos pueden beneficiarse de un límite 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.

Una de las principales razones para modificar la retroactividad de la tasación de las propiedades declaradas estorbo público 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.

Con el cambio establecido en esta Ley, 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, esta 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:**

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

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

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

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

- (a) propiedades que no hayan sido anteriormente tasadas;
- (b) construcciones nuevas;
- (c) mejoras, ampliaciones o reconstrucciones sustanciales no tasadas, realizadas a una propiedad inmueble que haya sido tasada anteriormente;
- (d) segregaciones y lotificaciones.

Entendiéndose que en el caso de bienes inmuebles sujetos a regímenes de derechos de multipropiedad o clubes vacacionales bajo la Ley 204-2016, conocida como “Ley de Propiedad Vacacional de Puerto Rico”, la tasación de dichos inmuebles no tomará en consideración los derechos de multipropiedad o clubes vacacionales constituidos sobre

los mismos. La imposición, notificación y cobro de las contribuciones tasadas por el CRIM en virtud de este Artículo solo podrá ser retroactiva hasta cinco (5) años contados desde la fecha en que se realice la tasación a dicha propiedad. No obstante lo anterior, para fines de propiedades declaradas estorbo público según la definición del Artículo 8.001 y otras disposiciones aplicables de este Código, la imposición, notificación y cobro de las contribuciones tasadas por el CRIM en virtud de este será retroactiva a la totalidad de años en abandono que lleva la propiedad, según la última factura de energía eléctrica o de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados.

Las propiedades a las que se le aplique esta disposición, y que en virtud de ella sean adquiridas por el Municipio, solo estarán disponibles para la transferencia a terceros adquirentes cuando estos cumplan con la totalidad de las siguientes condiciones y así lo acrediten mediante declaración jurada:

1. Deberán ser personas naturales o que constituyan entre sí una Sociedad Legal de Gananciales.
2. Cada persona natural o Sociedad Legal de Gananciales podrá adquirir solo una propiedad en el Municipio bajo estas disposiciones.
3. No podrán tener bienes inmuebles registrados a su nombre y utilizará la propiedad descrita en ese Artículo, como su residencia principal.
4. Deberán someter una propuesta para la rehabilitación de la estructura o, en caso de que no se pueda rehabilitar, una propuesta para su demolición y reconstrucción.
5. El proceso de rehabilitación o reconstrucción de la propiedad debe completarse en el término de un (1) año a partir de la transferencia del título al tercer adquirente. El proponente podrá pedir una extensión de seis (6) meses adicionales, cuando exista justa causa.
6. La propiedad adquirida no podrá ser vendida hasta transcurrido el término de cinco (5) años desde la transferencia del título, una vez cumplido dicho plazo, en caso de que el tercer adquirente decida transferir la propiedad a una persona diferente, deberá notificar al Municipio sobre la venta. Además, si el precio de venta supera el precio de su inversión por un monto que exceda el diez por ciento (10%), el adquirente deberá entregar al Municipio la suma que exceda dicho porcentaje.
7. El Municipio podrá ceder propiedades o solares municipales a organizaciones sin fines de lucro que se dediquen a la reconstrucción de hogares, tales como, pero sin limitarse: a Corporaciones organizadas bajo la Ley de Vivienda Justa, a Cooperativas para el Desarrollo de Vivienda; y a Organizaciones Comunitarias dedicadas a la construcción, rehabilitación, administración y financiamiento de viviendas de interés social en Puerto Rico."

Sección 2.- Vigencia

Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.