

ORIGINAL

RECIBIDO MAR 25 '26 AM 10:14
TRAMITES Y RECORDS SENADO PR

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20 ma. Asamblea
Legislativa

3 ra. Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 957

INFORME NEGATIVO

25 de marzo de 2026

AL SENADO DE PUERTO RICO:

La Comisión de Asuntos Municipales del Senado de Puerto Rico, previo estudio y consideración del P. del S. 957, no recomienda su aprobación.

ALCANCE DE LA MEDIDA

El Proyecto del Senado 957 tiene como propósito "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".

ALCANCE DEL INFORME

La Comisión informante solicitó y obtuvo comentarios de la Asociación de Alcaldes de Puerto Rico y la Liga de Ciudades de Puerto Rico. Desafortunadamente, y a pesar de encontrarse consultados desde el 16 de enero de 2026, al momento de presentar este Informe, la Federación de Alcaldes de Puerto Rico no había comparecido ante esta Comisión. No obstante, dicha incomparecencia no es óbice para que esta medida continúe su trámite, y el Poder Legislativo lleve a cabo su función y deber constitucional de legislar.

ANÁLISIS Y JUSTIFICACIÓN

La Ley 107-2020, según enmendada, conocida como "Código Municipal de Puerto Rico", aglutinó en un solo estatuto lo concerniente a la organización, administración y

funcionamiento de los municipios en Puerto Rico. Precisamente, en su Artículo 1.003, se declaró política pública del Gobierno de Puerto Rico "proveer a los municipios de aquellos poderes y facultades necesarias para que puedan asumir su función fundamental a favor del desarrollo social y económico de sus jurisdicciones".¹ Esta declaración responde al reconocimiento de que los gobiernos municipales, por su cercanía con la ciudadanía, se encuentran en una mejor posición para identificar y atender las necesidades particulares de sus comunidades.

De igual forma, la política pública consignada en el referido artículo aspira a "otorgar a los municipios **el máximo posible de autonomía y proveerles las herramientas financieras y fiscales**, así como los poderes inherentes a su subsistencia y las facultades necesarias para asumir una función central y fundamental en su desarrollo urbano, social y económico".² En esa línea, el Código Municipal reconoce que el fortalecimiento de la gestión municipal debe ir acompañado no solo de la delegación formal de poderes, sino de las capacidades y/o recursos necesarios para cumplir con sus funciones particulares.

En armonía con la política pública anteriormente aludida, el Artículo 1.007 de la Ley 107, *supra*, reconoce expresamente el principio de autonomía municipal como uno de los pilares fundamentales para el desarrollo de los ayuntamientos en Puerto Rico. Este dispone lo siguiente:

Se reconoce la autonomía municipal en el ejercicio de sus poderes jurídicos, económicos y administrativos sobre asuntos relativos al bienestar general de sus habitantes. **La autonomía municipal se ejercerá sin menoscabar los poderes y facultades de la Asamblea Legislativa para determinar lo relativo al régimen y función de los municipios**, según establecido en la Sección 1 del Artículo VI de la Constitución de Puerto Rico. **La Asamblea Legislativa otorgará los poderes necesarios y convenientes a los municipios para ejercer dicha autonomía**, conforme al ordenamiento jurídico vigente.³

Más adelante, y en consonancia con el principio de autonomía municipal previamente descrito, el Artículo 1.010 establece que "[c]orresponde a cada municipio ordenar, reglamentar y resolver cuanto sea necesario o conveniente para atender las necesidades locales y para su mayor prosperidad y desarrollo". Ello quiere decir que cada ayuntamiento es responsable de atender sus propios asuntos, conforme a las necesidades y responsabilidades que posea, y sin contravenir los lineamientos generales promulgados en el Código Municipal.

¹ Código Municipal de Puerto Rico, Ley 107-2020, según enmendada, 21 L.P.R.A. § 7003.

² *Id.* (énfasis nuestro).

³ *Id.* § 7012 (énfasis nuestro).

Dentro de ese marco jurídico, bajo el Artículo 4.005, el propio Código Municipal faculta a los municipios a establecer, de forma voluntaria, una entidad corporativa sin fines de lucro conocida como "Community Land Bank" (en adelante, "CLB") o Bancos de Tierra Comunitarios.⁴ De acuerdo con el estatuto, los CLB pueden ser creados por los ayuntamientos para "adquirir propiedades abandonadas, vacantes o en ruinas para rehabilitarlas y así retornarlas a un uso productivo".⁵ A través de estos, se buscaría la rehabilitación de propiedades vacantes y en desuso para reintegrarlas nuevamente al sistema contributivo, así como incrementar la disponibilidad de vivienda asequible y el desarrollo de viviendas para personas de edad avanzada, entre otros.

Así las cosas, el P. del S. 957 reconoce en su Exposición de Motivos que los CLB son herramientas efectivas para afrontar la problemática de propiedades abandonadas y en desuso alrededor de toda la isla, empero **"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"**.⁶ Asimismo, la medida alude a que la falta de uniformidad entre los municipios respecto a dicho asunto vulnera principios constitucionales y estatutarios. Por último, se esboza que "[a]l 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".⁷

Luego de evaluar el alcance del proyecto de ley, así como los planteamientos vertidos por las entidades consultadas y de un minucioso análisis de las disposiciones aplicables de la Ley 107, *supra*, esta Honorable Comisión concluye que la propuesta legislativa, aunque parte de una preocupación legítima, no constituye el mecanismo más adecuado para atender la problemática que pretende resolver. En particular, disponer por la vía estatutaria la obligación de que los municipios establezcan e implementen de manera compulsoria un CLB en sus respectivas jurisdicciones menoscaba el principio de autonomía municipal que el propio Código Municipal procura salvaguardar.

Fundamentalmente, el principio de autonomía municipal constituye uno de los pilares más importantes que rigen la organización y funcionamiento de los gobiernos locales en Puerto Rico. Dicho principio reconoce que los ayuntamientos, como la unidad más cercana a la ciudadanía, poseen la capacidad para determinar y atender sus necesidades particulares mediante el ejercicio de propio de sus facultades administrativas y de política pública. Por lo que, imponer por la vía legislativa estatal la

⁴ *Id.* § 7615.

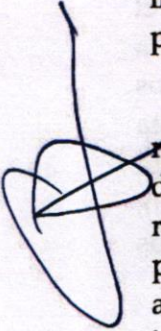
⁵ *Id.*

⁶ Exposición de Motivos, P. del S. 957 de 14 de enero de 2026, 3ra Ses. Ord., 20ma Asam. Leg., en la pág. 1-2 (énfasis nuestro).

⁷ *Id.* en la pág. 3 (énfasis nuestro).

obligación uniforme de establecer un CLB en cada municipio ignora por completo las diferencias estructurales, fiscales y administrativas que existen entre las distintas jurisdicciones municipales del país. Asimismo, limita la discreción que estos gobiernos locales deben conservar para determinar cuáles herramientas resultan más adecuadas para atender sus realidades particulares.

Si bien el problema de las propiedades abandonadas, vacantes o en estado de deterioro representa un reto significativo para los gobiernos municipales en todo Puerto Rico, la medida propuesta impone a los ayuntamientos una obligación adicional que podría traducirse en nuevas cargas administrativas, operacionales y fiscales. Así pues, tal imposición podría resultar particularmente onerosa para aquellos municipios con recursos fiscales limitados tras la eliminación del Fondo de Equiparación. Ello tendría el efecto de destinar personal, fondos y capacidades institucionales para cumplir con el mandato estatutario que, en muchos casos, podría no responder a sus prioridades inmediatas ni a las estrategias que ya se encuentran implementando para atender esta problemática.



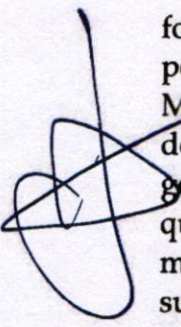
En ese sentido, es meritorio e importante destacar que el Código Municipal ya reconoce amplias facultades a los municipios para atender, entre otros asuntos, el tema de las propiedades abandonadas, vacantes o en estado de deterioro dentro de sus respectivas jurisdicciones. Precisamente, bajo dicho estatuto también se contempla la posibilidad de que los ayuntamientos, de manera voluntaria, y conforme a su propio análisis de necesidades y capacidades, desarrollen e implementen un CLB dentro de su jurisdicción. Esta potestad responde a la lógica de respetar la discreción municipal y permitir que cada ayuntamiento determine si este mecanismo resulta adecuado y viable para atender la realidad particular de su municipio. Por consiguiente, transformar esta facultad discrecional en una obligación compulsoria mediante legislación podría alterar el balance que la propia Ley 107, *supra*, procura establecer entre la política pública estatal y la autonomía municipal de los gobiernos locales.

De igual forma, las entidades consultadas expresaron preocupaciones en torno a los efectos prácticos que podría implicar la aprobación e implementación de la medida. Primeramente, tanto la Asociación de Alcaldes de Puerto Rico como la Liga de Ciudades de Puerto Rico cuestionaron el impacto que tendría el P. del S. 957 sobre el principio de la autonomía municipal y la incapacidad de los ayuntamientos para decidir si operar o no un CLB, de acuerdo con sus realidades operacionales, fiscales y de política pública. Asimismo, la creación compulsoria de estas nuevas herramientas, sin una evaluación clara de su viabilidad económica y operacional, podría traducirse en cargas adicionales para aquellos ayuntamientos con recursos fiscales y administrativos limitados. Ello podría dificultar, en lugar de facilitar, la atención efectiva del problema que la medida intenta atender.

La Asociación de Alcaldes de Puerto Rico reconoció que los CLB pueden servir como una herramienta útil para atender el problema de propiedades abandonadas en

Puerto Rico. Sin embargo, rechazan que su creación sea obligatoria, por la vía estatutaria, y aplicable uniformemente a todos los municipios, puesto que, ello debe depender de la evaluación particular que cada ayuntamiento realice, de acuerdo con sus necesidades, realidades e intereses particulares. Por otra parte, la Liga de Ciudades de Puerto Rico comentó que la imposición propuesta por el proyecto de ley choca con el principio de autonomía municipal que impera en el Código Municipal.

Así las cosas, y a juicio de esta Honorable Comisión, atender la problemática aquí planteada requiere de un enfoque más integral que priorice el fortalecimiento de los instrumentos ya disponibles en el ordenamiento jurídico vigente. El Código Municipal de Puerto Rico ya provee mecanismos que permiten a los municipios intervenir sobre propiedades en estado de abandono o deterioro. Dicho marco legal reconoce la capacidad de los gobiernos locales para adoptar medidas administrativas y reglamentarias dirigidas a atender esta realidad, conforme a las necesidades particulares de sus comunicados y sus capacidades institucionales.



En ese sentido, la política pública del Gobierno de Puerto Rico debe encaminarse a fortalecer la implementación de estas herramientas y propiciar su utilización efectiva por parte de los municipios, sin menoscabar las facultades que el propio Código Municipal les reconoce. Resulta, pues, igualmente indispensable preservar el principio de autonomía municipal, el cual constituye uno de los pilares esenciales del sistema de gobernanza municipalista en el ordenamiento jurídico puertorriqueño, garantizando así que los ayuntamientos puedan ejercer su discreción al momento de determinar cuáles mecanismos resultan más adecuados para atender los retos específicos que enfrentan en sus jurisdicciones.

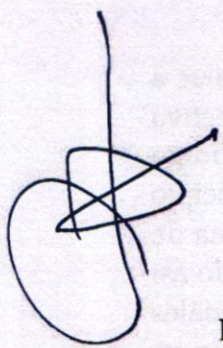
En consecuencia, el P. del S. 957 incide directamente sobre la facultad de los gobiernos municipales para determinar si resulta meritorio o no, conforme a sus circunstancias particulares, establecer e implementar un CLB como herramienta para atender la situación de propiedades abandonadas dentro de sus respectivos territorios. Al imponer por mandato legislativo la obligación de adoptar dicho mecanismo, la medida limita la discreción de los primeros ejecutivos municipales, en conjunto con sus legislaturas municipales, para evaluar la conveniencia, viabilidad y prioridad de este tipo de instrumentos dentro de sus estrategias de planificación, desarrollo y administración pública local.

En vista de las consideraciones antes expuestas, esta Honorable Comisión concluye que el P. del S. 957 no adelanta de manera alguna la política pública dirigida a atender la problemática de las propiedades abandonadas en Puerto Rico. Por el contrario, incide indebidamente sobre la discreción y las facultades que la Ley 107, *supra*, reconoce a los gobiernos municipales para que, voluntariamente, establezcan un CLB en su jurisdicción. Por lo que antecede, **no se recomienda su aprobación.**

RESUMEN DE COMENTARIOS

A) ASOCIACIÓN DE ALCALDES DE PUERTO RICO

Mediante memorial explicativo, la Directora Ejecutiva de la Asociación de Alcaldes de Puerto Rico, Verónica Rodríguez Irizarry, **no endosa la aprobación del P. del S. 957**. Sucintamente, expresó que “[e]stos 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”.⁸ A pesar de reconocer la importancia de esta herramienta, adujo que la medida violenta el principio de autonomía municipal que el Código Municipal busca salvaguardar. Asimismo, señaló que, a su juicio, varios argumentos en la Exposición de Motivos de la medida parten de supuestos erróneos. Así pues, concluyó con lo siguiente:



[Y]a los municipios están facultados para establecer el Banco de Tierras de forma voluntaria conforme a sus peculiaridades. De hacerlo de manera obligatoria, iría en contra de su autonomía municipal, sin contar las obligaciones fiscales que incurrían al establecerlo. Es hartó sabido la crisis fiscal por la que atraviesan los municipios. Esta obligatoriedad, sería una carga adicional en términos de establecer una estructura y todo lo que este andamiaje conlleva.⁹

B) LIGA DE CIUDADES DE PUERTO RICO

El Director de Operaciones de la Liga de Ciudades de Puerto Rico, Edgar Gómez Cintrón, expresó que el panorama actual de vivienda en la isla requiere analizar dos grandes variables, a saber: (1) déficit de vivienda social y asequible, que no es suplica por el sector público ni privado; y (2) excedente de propiedades adquiriéndose a precios por encima de tasación. Esbozó en ese mismo contexto que “han surgido en los últimos años diversas propuestas para aportar soluciones, como la reutilización de propiedades abandonadas y estorbos públicos, el desarrollo de cooperativas de vivienda, fideicomisos comunitarios o bancos de tierras (“land Banks”), la regulación de arrendamientos y la estabilización de rentas, entre otras”.¹⁰

No obstante, y a pesar de entender que los CLB son un instrumento efectivo para atender la crisis de vivienda asequible en Puerto Rico, arguyó que “**enmendar el artículo 4.005 del Código Municipal relacionado a la creación de Bancos de Tierra Comunitario donde se faculta al Municipio a crear voluntariamente el mismo a uno**

⁸ ASOCIACIÓN DE ALCALDES DE PUERTO RICO, MEMORIAL EXPLICATIVO EN TORNO AL P. DEL S. 957, en la pág. (2026).

⁹ *Id.* en la pág. 3.

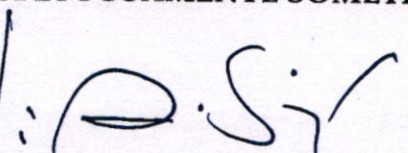
¹⁰ LIGA DE CIUDADES DE PUERTO RICO, MEMORIAL EXPLICATIVO EN TORNO AL P. DEL S. 957, en la pág. 3 (2026).

mandatorio choca con el principio de Autonomía Municipal que impera y que es la punta de lanza del municipalismo".¹¹

CONCLUSIÓN

POR TODO LO ANTES EXPUESTO, la Comisión de Asuntos Municipales del Senado de Puerto Rico, previo estudio y consideración, no recomienda la aprobación del P. del S. 957.

RESPETUOSAMENTE SOMETIDO.


José A. "Josian" Santiago Rivera
Presidente
Comisión de Asuntos Municipales

¹¹ *Id.* en la pág. 4 (énfasis nuestro).