



**GOBIERNO DE PUERTO RICO**  
**OFICINA DE GERENCIA Y PRESUPUESTO**

Director | Orlando C. Rivera Berríos

**VÍA CORREO ELECTRÓNICO**

[yolugo@camara.pr.gov](mailto:yolugo@camara.pr.gov); [jzr.mulero@gmail.com](mailto:jzr.mulero@gmail.com)

13 de marzo de 2026

Hon. Luis Pérez Ortiz  
Presidente  
Comisión de Asuntos Municipales  
Cámara de Representantes de Puerto Rico  
San Juan, Puerto Rico

**Re: Memorial Explicativo del Proyecto de la Cámara 1000**

Estimado señor Presidente:

Se nos ha referido para evaluación y comentarios del Proyecto de la Cámara 1000 (en adelante, el "P. de la C.1000"), el cual se titula como sigue:

Para adicionar un Artículo 4.012A y un Artículo 4.014A al Capítulo II del Libro IV de la Ley Núm. 107-2020, según enmendada, conocida como "Código Municipal de Puerto Rico", a fin de disponer el proceso de expropiación sumaria; y autorizar a los municipios y al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM), en conjunto con la asistencia del Registro Inmobiliario Digital del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, establecer procesos de investigación para identificar las propiedades sin titulares, y que no constituyen estorbos públicos, dentro de su jurisdicción territorial; cumplir con el proceso dispuesto en la Ley Núm. 210-2015, según enmendada, conocida como "Ley de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", y en la Ley Núm. 38-2017, según enmendada, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico", relativo al debido proceso de ley para establecer la titularidad del bien inmueble investigado por los municipios; certificación de titularidad a las jurisdicciones municipales, cuando proceda, y con ello, los derechos como dueños titulares, entre ellos: arrendamiento y venta; los fondos obtenidos por los distintos negocios jurídicos ingresarán a un "Fondo Perpetuo de Emergencias y Desastres" administrados por el ayuntamiento municipal a favor de su Oficina Municipal para el Manejo de Emergencias y Administración de Desastres; y adopción de reglamentación.

## I.

Conforme con la Exposición de Motivos, de la medida bajo evaluación, se reconoce que, aunque el derecho propietario rige nuestro ordenamiento constitucional y civil, los municipios se enfrentan a la existencia de propiedades inmuebles abandonadas o deshabitadas que no cumplen con los criterios para ser declaradas estorbos públicos, pero respecto de las cuales no se identifica un titular registral en los registros correspondientes. Esta situación limita la capacidad municipal de intervenir de manera preventiva para evitar el deterioro de dichas propiedades y su eventual conversión en estorbos públicos, así como para atender de forma efectiva asuntos relacionados con la planificación urbana, la seguridad y el bienestar general de las comunidades.

Ante este escenario, la Asamblea Legislativa propone establecer un mecanismo que permita a los municipios, en coordinación con el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) y con la asistencia del Registro Inmobiliario Digital del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, investigar la titularidad de dichas propiedades. De no lograrse identificar un titular luego de agotado el debido proceso de ley, se autorizaría certificar la titularidad a favor del municipio correspondiente.

## II.

Nuestra oficina es el organismo asesor y auxiliar para ayudar a la Gobernadora en el descargo de sus funciones y responsabilidades de dirección y administración. La Oficina de Gerencia y Presupuesto (OGP) bajo las reglas, reglamentos, instrucciones y órdenes que la Gobernadora prescribiere, asesora a esta, a la Asamblea Legislativa y a los organismos gubernamentales en los asuntos de índole presupuestarios, programáticos y de gerencia administrativa, así como en asuntos de naturaleza fiscal relativos a sus funciones; lleva a cabo las funciones necesarias que permitan a la Gobernadora someter a la Asamblea Legislativa la propuesta del Presupuesto General del Gobierno, incluyendo las Corporaciones Públicas. La OGP también vela por que la ejecución y administración del presupuesto por parte de los organismos públicos se conduzcan de acuerdo con las leyes y resoluciones de asignaciones, con las más sanas y adecuadas normas de administración fiscal y gerencial, entre otras.

## III.

Expuesto lo anterior y luego de analizar el alcance de la medida ante nuestra consideración, en contraste con las responsabilidades y deberes de nuestra agencia, la OGP presenta los siguientes comentarios relacionados con el P. de la C. 1000.

La Plataforma de Gobierno de la administración de la Gobernadora de Puerto Rico, Hon. Jenniffer González Colón, reconoce que los municipios enfrentan una situación fiscal compleja, caracterizada por limitaciones estructurales en sus fuentes de ingresos y por la necesidad de atender múltiples responsabilidades operacionales relacionadas con la

prestación de servicios esenciales, la planificación territorial, el manejo de emergencias y la protección del bienestar general de sus comunidades.

En este contexto, la medida bajo evaluación se presenta como una alternativa dentro de los esfuerzos dirigidos a fortalecer la capacidad administrativa y operacional de los gobiernos municipales, particularmente en lo relacionado con la gestión ordenada de propiedades inmuebles abandonadas o sin titular registral identificado, así como con la utilización eficiente de dichos activos en beneficio del interés público.

No obstante, esta medida debe evaluarse cuidadosamente tanto desde la perspectiva constitucional como desde el punto de vista fiscal y presupuestario.

En primer término, resulta imprescindible contar con el insumo del Departamento de Justicia respecto a la compatibilidad del procedimiento propuesto con las garantías fundamentales relacionadas con el derecho de propiedad, el debido proceso de ley y la justa compensación. Cabe señalar que la Sección 7 del Artículo II de la Constitución de Puerto Rico reconoce el disfrute de la propiedad como un derecho fundamental y establece que ninguna persona será privada de su propiedad sin debido proceso de ley ni se le negará la igual protección de las leyes.

La medida intenta atender este requisito mediante la inclusión de procedimientos judiciales, notificaciones mediante edictos y términos para que posibles titulares comparezcan. Sin embargo, el procedimiento sumario propuesto plantea interrogantes. Por ejemplo, establece términos relativamente breves para contestar demandas y permite que el tribunal emita sentencia en cuestión de días si el demandado no comparece. Aunque esto podría agilizar los procesos, también podría generar preocupaciones sobre si el tiempo concedido resulta suficiente para que un propietario ausente o a un heredero desconocido pueda ejercer efectivamente su derecho a defender su propiedad.

A continuación, se detallan los principales cambios propuestos, indicando su alcance, propósito y posibles implicaciones fiscales y administrativas:

### **1. Procedimiento de expropiación sumaria aplicable a propiedades declaradas estorbo público**

El proyecto propone añadir el Artículo 4.012A al Código Municipal de Puerto Rico para establecer un procedimiento sumario de expropiación cuando el municipio pretenda expropiar inmuebles previamente declarados como estorbos públicos.

Este procedimiento define términos específicos para la contestación de la demanda, la celebración del juicio, la emisión de sentencia y la presentación de recursos apelativos, con el propósito de agilizar la intervención municipal.

Asimismo, se dispone que el municipio no vendrá obligado a consignar suma alguna al momento de presentar la demanda de expropiación, salvo en aquellos casos en que el demandado comparezca al procedimiento mediante las alegaciones responsivas correspondientes. En tales casos, el municipio deberá consignar la justa compensación determinada por el tribunal, pudiendo descontar las deudas contributivas adeudadas, las multas impuestas y los gastos de limpieza y mantenimiento en los que haya incurrido, conforme a lo dispuesto en el Código Municipal.

La medida incorpora disposiciones dirigidas a evitar el uso del procedimiento sumario de expropiación para beneficiar a terceros adquirentes con fines especulativos, estableciendo criterios de prioridad para ciudadanos cuyas oportunidades de adquirir una propiedad se encuentren limitadas en los procesos del mercado tradicional.

Desde la perspectiva fiscal y operativa, entendemos que estas disposiciones podrían representar un impacto presupuestario neutral o potencialmente favorable, en la medida en que permitan atender propiedades que actualmente generan costos asociados a mantenimiento, seguridad y manejo de emergencias, facilitando su reutilización conforme con la política pública municipal.

Consideramos que este marco normativo, al atenderse desde la máxima constitucional del debido proceso de ley, tiene el potencial de fortalecer la autonomía municipal y mejorar la capacidad institucional para manejar inventarios complejos de propiedades en deterioro, además de promover el uso eficiente del suelo urbano y la revitalización de comunidades. No obstante, recomendamos que los municipios implementen estas facultades en coordinación con el Departamento de la Vivienda, el CRIM y el Departamento de Justicia, con el objetivo de estandarizar procedimientos, compartir y validar bases de datos contributivas y registrales, y garantizar la sostenibilidad fiscal y operacional de los proyectos de rehabilitación y reutilización.

No obstante, debe considerarse el riesgo de litigios futuros que puedan resultar en obligaciones financieras relacionadas con la justa compensación, costas judiciales o reclamaciones adicionales, lo cual podría generar responsabilidades fiscales contingentes para los municipios.

## **2. Identificación de propiedades inmuebles sin titular registral y certificación municipal**

La medida propone añadir el Artículo 4.014A al Código Municipal para autorizar a los municipios, en coordinación con el CRIM y con la asistencia del Registro Inmobiliario Digital, a realizar investigaciones dirigidas a identificar la titularidad de propiedades inmuebles deshabitadas o abandonadas que no cualifiquen como estorbos públicos.

Este proceso deberá realizarse en estricto cumplimiento con las normas establecidas en la Ley Núm. 210-2015, según enmendada, conocida como “Ley de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, incluyendo los mecanismos de notificación, edictos y demás alternativas provistas por ley, así como, de ser aplicable, conforme a los parámetros de la Ley Núm. 38-2017, según enmendada, conocida como “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico”.

Asimismo, el procedimiento debe armonizarse cuidadosamente con los principios que rigen el sistema hipotecario en Puerto Rico, incluyendo la publicidad registral, el tracto sucesivo y la protección de terceros adquirentes de buena fe. La ausencia de una normativa clara con el régimen registral vigente podría exponer a los municipios a riesgos legales.

Una vez agotado el debido proceso de ley y de no lograrse identificar al titular de la propiedad inmueble, se autoriza la certificación registral a favor del municipio correspondiente, confiriéndole los derechos inherentes al dominio, conforme al Código Civil de Puerto Rico y al Código Municipal de Puerto Rico.

Desde una perspectiva fiscal y administrativa, entendemos que esta facultad, podría generar efectos positivos a mediano y largo plazo, al permitir la recuperación y reutilización de activos inmobiliarios improductivos.

### **3. Fondo Perpetuo de Emergencias y Desastres**

Como parte del Plan de Gobierno de nuestra Administración, se atiende de manera prioritaria la necesidad de fortalecer la capacidad fiscal y operacional de los municipios mediante la implantación de medidas dirigidas a evitar el deterioro de sus finanzas y garantizar la continuidad de servicios esenciales. A tales fines, se ha propuesto la creación de un *Plan de Reestructuración Fiscal y Operacional Municipal*, el *Fondo de Reestructuración Municipal* y la Oficina para el Fortalecimiento y Asistencia Municipal (OFAM), con el objetivo de asistir a los municipios en la estabilización de sus finanzas ante los retos fiscales que enfrentan, particularmente como resultado de la eliminación del Fondo de Equiparación. Estas iniciativas responden al interés del Gobierno de Puerto Rico de prevenir el colapso económico de los municipios y encaminar reformas dirigidas al fortalecimiento institucional, la disciplina fiscal y el desarrollo sostenible de los ayuntamientos.

Ahora bien, la Ley Núm. 230 de 23 de julio de 1974, según enmendada, conocida como “Ley de Contabilidad del Gobierno de Puerto Rico” establece el marco normativo que rige los procesos de contabilidad gubernamental, así como la formulación, ejecución y fiscalización del presupuesto. También dispone reglas relacionadas con la administración de fondos especiales y con el manejo y control de los recursos y bienes públicos. En específico, se indica que no debe establecerse un fondo especial para programas de gobierno. Ellos deben nutrirse de asignaciones presupuestarias.

A su vez, el Artículo 4.01 de la Ley Núm. 26 de 29 de abril de 2017, según enmendada y conocida como la Ley de Cumplimiento con el Plan Fiscal, dispone que las corporaciones públicas, agencias e instrumentalidades del Gobierno de Puerto Rico deberán transferir al Departamento de Hacienda cualquier excedente de ingresos generados. Estos recursos se consideran fondos disponibles del Estado y el Departamento de Hacienda los deposita en el Fondo General, con el propósito de atender las necesidades de liquidez establecidas en el Plan Fiscal Certificado conforme a las disposiciones de la Puerto Rico Oversight, Management and Economic Stability Act of 2016, conocida como PROMESA.

En este contexto, la creación del Fondo Perpetuo de Emergencias y Desastres dispuesto en el P. de la C. 1000 no cumple con lo dispuesto en los estatutos previamente citados. A su vez, es meritorio señalar que los ingresos que alimentan dicho Fondo dependen de la ejecución de actos de dueño y no constituyen ingresos garantizados ni recurrentes, por lo que su cuantía resulta indeterminada y su utilización como fuente permanente de financiamiento sería limitada. En ese sentido, se requiere una evaluación más detallada sobre su compatibilidad con el marco de disciplina fiscal vigente, particularmente en cuanto a la previsibilidad de los flujos de ingresos y su potencial utilización como fuente estructural de financiamiento.

La Ley Núm. 2 de 18 de enero de 2017 estableció a la Autoridad de Asesoría Financiera y Agencia Fiscal (AAFAF) como el ente gubernamental encargado de la colaboración, comunicación y cooperación entre el Gobierno de Puerto Rico y la Junta de Supervisión y Administración Financiera (JSAF), así como de asesorar y supervisar la política fiscal del Gobierno con el fin de asegurar que las decisiones financieras y presupuestarias sean sostenibles y que cumplan con los requisitos establecidos en el Plan Fiscal certificado. En ese sentido, esta Oficina, otorga deferencia a la evaluación que dicha entidad pueda realizar sobre el impacto fiscal que puede tener el Proyecto.

#### **4. Corrección técnica legislativa**

Finalmente, la medida atiende un error de carácter técnico-legislativo relacionado con la Ley Núm. 114-2024, la cual dispuso la adopción del Artículo 4.012A sin que dicha disposición fuera incluida en el título de la ley, generando una controversia de índole constitucional. Sin embargo, en la redacción de medidas, particularmente en enmiendas a leyes complejas como la presente, es importante que se considere la técnica legislativa de las mismas. En el caso del Código Municipal, el mismo está organizado en artículos numerados con una unidad, un punto y tres centésimas. Por lo tanto, en lugar de incorporar artículos añadiendo una letra luego de la centésima, debe añadirse una nueva centésima y reenumerar los siguientes artículos. Ello, para mantener coherencia en la estructura de la ley.

Desde la perspectiva presupuestaria y de gerencia gubernamental, el P. de la C. 1000 contiene disposiciones que proponen fortalecer la capacidad administrativa y operacional de los municipios para atender de manera ordenada la problemática relacionada con propiedades inmuebles abandonadas o sin titular registral identificado, dentro de un marco de debido proceso de ley, a tenor con el derecho constitucional de propiedad.

No obstante, la OGP enfatiza que la implantación de las disposiciones propuestas deberá realizarse dentro de los parámetros de responsabilidad fiscal, eficiencia administrativa y sostenibilidad presupuestaria, en coordinación con las entidades pertinentes y en cumplimiento con los planes fiscales certificados aplicables. En particular, se recomienda que los municipios adopten los procesos y la reglamentación necesaria de forma uniforme y fiscalmente responsable, a fin de garantizar la correcta ejecución de las facultades conferidas por la medida.

En la medida en que se continúe con el trámite legislativo de la misma, se recomienda que su implantación se realice de manera planificada y coordinada, de modo que se asegure la estabilidad fiscal municipal, la observancia de los principios de sana administración pública y el cumplimiento con la política pública fiscal del Gobierno de Puerto Rico. Por lo tanto, sugerimos contar con el insumo de la Asociación de Alcaldes, la Federación de Alcaldes y los gobiernos municipales, a cuyas valoraciones otorgamos deferencia por su conocimiento directo de las realidades operativas, fiscales y administrativas a nivel local.

#### IV.

Desde el punto de vista presupuestario, la propuesta tiene un aspecto atractivo para los municipios. Muchos ayuntamientos enfrentan limitaciones fiscales severas y dependen en gran medida de transferencias o ayudas externas. La posibilidad de adquirir propiedades abandonadas, rehabilitarlas o venderlas, y utilizar esos ingresos para nutrir un fondo permanente de emergencias podría fortalecer la capacidad municipal para responder a desastres naturales.

Ahora bien, también existen riesgos presupuestarios que deben atenderse, como el costo de investigar titularidades, litigar expropiaciones y administrar propiedades. Se requiere de personal legal, tasaciones, mantenimiento y, en algunos casos, rehabilitación estructural. Si el proceso no se maneja con cautela, el municipio podría terminar acumulando propiedades que no generan ingresos inmediatos y que incluso requieren inversión pública para hacerlas utilizables.

De otra parte, en comunidades con muchas propiedades abandonadas, esta legislación podría facilitar la recuperación de espacios urbanos y abrir oportunidades para personas que no han podido acceder al mercado de vivienda tradicional. De hecho, el proyecto intenta priorizar a ciudadanos con limitaciones para adquirir vivienda durante el primer año, antes de permitir la venta a inversionistas.

Sin embargo, también existe el riesgo de que, con el tiempo, el mecanismo se utilice para promover procesos de especulación o desplazamiento. Aunque la ley establece restricciones iniciales para evitar beneficiar a inversionistas, nada garantiza que en la práctica no surjan presiones económicas para acelerar ventas o transferencias. En lugares donde el valor de la tierra aumenta, una política de adquisición municipal podría convertirse, sin intención original, en un catalizador de cambios demográficos o gentrificación.

Finalmente, debido a que esta pieza legislativa es abarcadora, recalcamos nuestra recomendación de que el P. de la C. 1000 cuente con los comentarios de varias entidades gubernamentales, tales como: el Departamento de Justicia, el Registro de la Propiedad, AAFAF, CRIM, Departamento de la Vivienda, la Federación de Alcaldes y la Asociación de Alcaldes.

**V.**

Esperamos que nuestros comentarios le sean de utilidad durante el proceso legislativo y consideración de la medida.

Cordialmente,



Orlando C. Rivera Berríos