



18 de marzo de 2022

Hon. Juan Zaragoza Gómez
Presidente
Comisión de Hacienda,
Asuntos Federales
y Junta de Supervisión Fiscal
Senado de Puerto Rico
PO Bo 9023431
San Juan PR 00902-3431

Re: P. del S. 780

Estimado señor presidente y Miembros de la Comisión:

Se nos ha referido para evaluación y comentarios la medida de referencia, la cual tiene el propósito de enmendar los Artículos 1.008, 2.018, 4.005, 4.008, 4.009, 4.010, 4.011, 4.012 y derogar los Artículos 4.015, 4.016, 4.017, 4.018, 4.019, y 4.020 de la Ley 107-2020, según emendada, conocida como “Código Municipal de Puerto Rico” (Ley 107-2020); enmendar el Artículo 416 de la Ley Núm. 4 del 23 de junio de 1971, según emendada, conocida como “Ley de Sustancias Controladas de Puerto Rico”; enmendar el Artículo 1727 de la Ley 55-2020, según emendada, conocida como “Código Civil de Puerto Rico”; enmendar la Sección 5(a) de la Ley de 12 de marzo de 1903, según emendada, conocida como “Ley General de Expropiación Forzosa”, a los fines de aclarar, simplificar y reducir los términos de tiempo para lograr la Declaración de Estorbo Público, agilizar las herramientas que tienen los municipios para mitigar los estorbos públicos, establecer límites a la reincidencia, acortar los términos para la figura de adquisición municipal, permitir a los municipios a ordenar la revocación de exoneraciones indebidas y calcular la deuda contributiva en casos de propiedades declaradas como Estorbo Público, asegurar la protección a los dueños de propiedades que cayeron en condición de Estorbo Público debido a desastres naturales, fortalecer el modelo de Bancos de Tierras Comunitarios o “Community Land Banks” (CLB), permitir a los municipios a realizar una inscripción administrativa de los Estorbos Públicos, ampliar la figura de dación en pago para satisfacer deudas contributivas, crear la figura de Administrador para el contexto del manejo de estorbos públicos, y otros fines relacionados.

Según establece la Exposición de Motivos de la presente medida, la migración hacia el exterior, la crisis económica y el desparramamiento suburbano son factores que han desplazado por décadas la población que antes habitaba en los centros urbanos, provocando un problema de propiedades vacantes y en abandono. Ello, además de constituir detrimentos estéticos, provocan una serie de impactos negativos a la salud, a la seguridad, al ambiente, al comercio, al valor de las propiedades vecinas y al erario.

Argumenta la medida que el manejo efectivo de los estorbos públicos representa la herramienta más poderosa a nuestro haber para atajar la falta de vivienda asequible. Indica, a su vez, que la reconstrucción y rehabilitación de los estorbos públicos se traduce en la liberación de oferta inmobiliaria en nuestras comunidades, ayudando a estabilizar los precios, en armonía con la teoría económica básica. A su vez, concluye que ello presenta una oportunidad única a los municipios para que éstos encaucen el desarrollo de estas propiedades y terrenos hacia proyectos de vivienda asequible.

Comentarios Generales

El Colegio de Contadores Públicos Autorizados de Puerto Rico (“Colegio de CPA”), como institución, es una entidad cuya visión incluye velar por el desarrollo socioeconómico de Puerto Rico. A tenor con esta visión, apoyamos toda medida que simplifique de las aplicaciones jurídicas en temas que beneficien el desarrollo socioeconómico en Puerto Rico, tal como es el comercio de las propiedades inmuebles. Aunque en términos generales apoyamos esta pieza legislativa, cualificamos algunas de las disposiciones a continuación en asuntos que entendemos que deben ser enmendados o atendidos previo a continuar con el trámite legislativo de la misma.

Comentarios Específicos

A grandes rasgos, y dentro de los asuntos que pretendemos puntualizar en este memorial explicativo, esta medida atiende dos temas contributivos importantes: la condonación de deudas de contribución sobre la propiedad en el caso de expropiaciones y el mecanismo para registro de propiedades cuyo dueño se desconoce.

La condonación de las deudas surge con el propósito de facilitar el trámite de las expropiaciones, en particular en el contexto de estorbos públicos. Es importante aclarar que, a tenor con nuestra experiencia, la medida plasma formalmente en una ley un proceso que se está llevando a cabo en la actualidad. En otras

palabras, al presente, sí existe un proceso informal mediante el cual se reducen o eliminan estas deudas, aunque el proceso no versa plasmado en una ley. La condonación no aplicaría en el caso de la herencia *ab intestato*, la dación en pago o la renuncia tácita de derechos reales mediante el abandono.

Sobre el mecanismo para registro de propiedades cuyo dueño se desconoce, la medida permite que el *Community Land Bank* (CLB) del municipio particular, una entidad corporativa sin fines de lucro creada mediante ordenanza municipal para adquirir propiedades abandonadas, vacantes o en ruinas en aras de su rehabilitación, pueda pactar con el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) el traspaso de propiedades en posesión del CRIM al CLB a cambio de la liquidación total o parcial de las deudas de contribución sobre la propiedad.

No obstante, al examinar detenidamente las disposiciones de la medida, entendemos que la misma no aclara si el mecanismo se extiende a propiedades en posesión del CRIM que ya hayan sido ejecutadas por éste por ser declaradas estorbo público. Entendemos que se sirven los mejores propósitos de la medida incluir estas propiedades, por lo que recomendamos que se establezca como parte de las disposiciones.

A su vez, en este tipo de situaciones, la deuda debe estar registrada bajo el dueño anterior de la propiedad. Sobre ello, la medida no aclara si se considerará un ingreso por condonación de deuda para el dueño anterior o aplicará la figura de dación en pago.

Para que la ejecución de estas disposiciones sea de una forma sencilla, en caso de considerarla condonación, recomendamos que se disponga que la misma será exenta de contribución sobre ingresos para efectos de la Ley Núm. 1-2011, según enmendada, conocida como “Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 2011” (Código).

A su vez, en el caso de que se considere una dación en pago, recomendamos que se analice si procediese una ganancia o pérdida tributable por diferencia en el valor de la propiedad y el valor de la deuda, a tenor con el Código. No obstante, por la naturaleza en cómo ocurre la transacción, el dueño anterior no debería disfrutar de dicho beneficio.

En cuanto al oficial examinador que establece el Artículo 4.009 que oficiará la vista para atender la declaración de estorbo público, recomendamos que permanezca en el lenguaje el que el ingeniero o abogado que fungirá como oficial examinador deberá ser un profesional licenciado. Además, establecer

claramente, que aun siendo un profesional licenciado, también tenga la experiencia pertinente en el área o proceso de declaración de estorbo público.

En este mismo artículo se establece un término de 30 días para realizar las reparaciones o labores de limpieza y mantenimiento para descartar la propiedad como un estorbo público. Nos parece que el término de 30 días es muy corto o limitado, sobre todo en estos tiempos en que la coordinación para los asuntos de construcción puede dilatarse por la alta demanda de servicios ocasionados por los desastres y emergencias que hemos sufrido en los últimos años. A esos fines proponemos que se extienda el término a 60 días, con disposición para solicitar tiempo adicional de 60 días, para un total de 120 días, como algo más razonable. E incluso establecer que a petición de parte, se podrá extender por un término adicional que no exceda de 1 año en su totalidad, en lugar de 90 días como dispone la medida, según el término anterior, en tanto en cuanto las situaciones así lo ameriten.

En cuanto a la facultad de que los municipios podrán vender, ceder, donar o arrendar las propiedades conforme lo establece el Código Municipal, recomendamos que se defina las personas o entidades elegibles a las cuales el municipio podrán vender, ceder, donar o arrendar estas propiedades. De esta forma se eliminaría el elemento discrecional o imparcial del proceso, abonando a una sana administración de las propiedades conforme a los mejores intereses y política pública de nuestro país.

De otra parte, proyecto de ley también permite al CRIM financiar la venta de las propiedades expropiadas cuando la misma sea vendida a un tercero. De la naturaleza y deber ministerial del CRIM, nos parece que dicha entidad gubernamental no fue creada con el propósito de originar préstamos hipotecarios. El proceso para el comercio de préstamos hipotecarios requiere del cumplimiento con la reglamentación aplicable a las instituciones financieras para poder cobrar intereses, por lo que no nos parece adecuado que se le otorgue dicha capacidad al CRIM.

Debido a la pluralidad de funciones que ostenta dicha agencia, esto significaría una carga adicional, con el potencial efecto de atrasar las funciones que día a día cumple, de acuerdo con su deber ministerial. De otra parte, ya existe en Puerto Rico un abanico de opciones que permiten la ejecución de dicha intención, que nos parece innecesario dotar al CRIM con dicha responsabilidad adicional.

Finalmente, debido a que las disposiciones de la medida inciden con el CRIM, recomendamos que dicha entidad gubernamental analice la medida en término del deber ministerial que le fuera conferido, incluyendo el considerar el análisis de la política pública a seguir de manera integrada. Por lo indicado en nuestro memorial explicativo, recomendamos, a su vez, que se evalúen los comentarios del Departamento de Hacienda, en torno a lo planteado sobre el potencial efecto contributivo de las disposiciones, así como el Comisionado de Instituciones Financieras, por lo dispuesto sobre la autoridad prestataria que esta medida le brinda al CRIM.

Cumplimiento con PROMESA: Impacto Fiscal

El Colegio de CPA recomienda que se indague sobre el impacto fiscal que tendría la aprobación de esta medida de acuerdo con lo que le será requerido por la Sección 204(a)2)(A) de la Ley PROMESA. Esta sección requiere que cualquier ley aprobada por la Legislatura de Puerto Rico deberá ser presentada por el Gobernador a la Junta de Supervisión junto con un estimado de costos y un certificado de cumplimiento con el Plan Fiscal.

Conclusión

Por lo antes expuesto, el Colegio de CPA recomienda que se tome en consideración los comentarios vertidos en nuestra ponencia. Como cuestión de hecho, seguiremos evaluando la medida y les dejaremos saber cualquier comentario adicional o recomendación que tengamos de manera oportuna. Como siempre, ponemos a la disposición de esta Honorable Comisión los recursos técnicos del Colegio de CPA para colaborar en el continuo desarrollo de ésta y otras medidas legislativas.

Cordialmente,



CPA Oscar E. Cullen Ramos
Presidente