



**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
GOBIERNO MUNICIPAL DE NAGUABO
LEGISLATURA MUNICIPAL**



**ORDENANZA NÚM. 29
DEL AÑO 2025
(P.O. NÚM. 27 DEL AÑO 2025)**

PRESENTADO POR: ADMINISTRACIÓN

Fecha de presentación: 6 de octubre de 2025

Referido a: Comisión de lo Jurídico, Reglamento, Ética y Asuntos Internos

ORDENANZA

“PARA ESTABLECER EL BANCO DE TIERRAS COMUNITARIAS, CREAR E IMPLANTAR SU REGLAMENTO, ESTABLECER LAS DISPOSICIONES PARA TRANSFERIR LAS PROPIEDADES ADQUIRIDAS MEDIANTE EL PROGRAMA DE ESTORBOS PÚBLICOS AL BANCO DE TIERRAS COMUNITARIAS, COMO PARTE DEL CATÁLOGO DE VIVIENDA ASEQUIBLE Y DESARROLLO COMUNITARIO; Y PARA OTROS FINES RELACIONADOS.”

POR CUANTO: El inciso (o) del Art. 1.008 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico” (el “Código Municipal”), faculta a los municipios a “[e]jercer el Poder Legislativo y el Poder Ejecutivo en todo asunto de naturaleza municipal que redunde en el bienestar de la comunidad y en su desarrollo económico, social y cultural, en la protección de la salud y seguridad de las personas, que fomente el civismo y la solidaridad de las comunidades y en el desarrollo de obras y actividades de interés colectivo con sujeción a las leyes aplicables”.

POR CUANTO: El Código Municipal establece en su Art. 1.010 la facultad de cada Municipio de ordenar, reglamentar y resolver cuanto sea necesario o conveniente para atender las necesidades locales y para su mayor prosperidad y desarrollo.

POR CUANTO: Según se dispone en los incisos (e), (f) y (i) del Art. 1.008 del Código Municipal, los municipios tienen la facultad de poseer, administrar, vender, gravar y enajenar cualquiera de sus propiedades, de la misma forma que pueden aceptar y recibir donaciones de bienes. De la misma forma, el Art. 2.033 permite la cesión o donación de bienes a cualquier entidad no partidista que opere sin fines de lucro y se dedique a gestiones o actividades de interés público que promuevan el bienestar general de la comunidad.

POR CUANTO: El Art. 2.021 del Código Municipal requiere la aprobación por parte de la Legislatura Municipal de toda permuta, gravamen, arrendamiento, venta, donación o cesión de propiedad municipal, mediante ordenanza o resolución al efecto. Dicho artículo establece que la venta y arrendamiento de cualquier propiedad municipal deberá llevarse a cabo mediante el proceso de subasta pública, ello, con excepción de los casos que allí se establecen.

POR CUANTO: El programa de manejo de estorbos públicos del Municipio de Naguabo ha identificado propiedades abandonadas que son óptimas a ser utilizadas como vivienda asequible para personas que buscan adquirir su primer hogar y para negocios locales. El Municipio de Naguabo necesita herramientas para poder disponer estas propiedades de

forma que promuevan el desarrollo de la comunidad y sea de forma transparente.

POR CUANTO: La Ley Núm. 107-2020, conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico”, en su Art. 4.005 faculta al municipio a crear mediante Ordenanza una entidad corporativa sin fines de lucro, que se conocerá como un Banco de Tierras Comunitarias (o *Community Land Bank*) de conformidad con la Ley Núm. 164-2009, según enmendada, conocida como “Ley General de Corporaciones”. El propósito principal de un Banco de Tierras Comunitarias es la adquisición de propiedades abandonadas, vacantes o en ruinas para rehabilitarlas y así retornar a su uso productivo. La implementación de este instrumento ha resultado ser efectivo en alrededor de 170 ciudades y condados de los Estados Unidos.

POR CUANTO: El Art. 1.008(r) permite a los municipios a contratar a entidades con o sin fines de lucro, para la construcción y desarrollo de vivienda de interés social. Este tipo de acuerdo podrá ser realizado mediante la constitución de un Banco de Tierras municipal con el fin de producir vivienda asequible.

POR CUANTO: Según se dispone en los incisos (e), (f) y (i) del artículo 1.008 del Código Municipal, los municipios tienen la facultad de poseer, administrar, vender, gravar y enajenar cualquiera de sus propiedades, de la misma forma que pueden aceptar y recibir donaciones de bienes. De la misma forma, el Art. 2.033 permite la cesión o donación de bienes a cualquier entidad no partidista que opere sin fines de lucro y se dedique a gestiones o actividades de interés público que promuevan el bienestar general de la comunidad. Cabe mencionar que, según el Art. 4.005 del mencionado código, el Banco de Tierras Comunitarias es una corporación municipal sin fines de lucro y según el inciso (v) del mismo artículo, éste podrá recibir y administrar cualquier concesión o donación de cualquier propiedad, incluyendo las propiedades adquiridas como resultado del programa de manejo de estorbo público.

POR CUANTO: Asimismo, un Banco de Tierras Comunitarias puede recibir propiedades de parte del municipio, según sus amplias facultades establecidas en el Art. 4.005 del Código Municipal para recibir, administrar, construir, poseer, mantener, ampliar, rehabilitar, amueblar, equipar, vender, arrendar, ceder, transferir, permutar, hipotecar, dar en garantía, conceder opciones de compra, disponer, gravar cualquier, y dar en garantía o ceder cualquier fondo, dineros, rentas, derechos u otro ingreso, así como el producto de la venta de propiedades bajo pólizas de seguros o de expropiaciones.


POR CUANTO: Gran parte de las propiedades abandonadas en Puerto Rico sufren problemas de titularidad y deudas contributivas que han obstaculizado su disposición, adquisición y reutilización. Según lo faculta el Art. 4.005, inciso (XVIII), del Código Municipal, el Banco de Tierras Comunitarias podrá solicitar a las agencias correspondientes el saneamiento de la titularidad y extinción de deudas contributivas sobre propiedades abandonadas. Además, el Municipio está comprometido en ejercer sus facultades sobre las deudas de contribuciones sobre la propiedad y otros gravámenes para el mejor funcionamiento de un Banco de Tierras Comunitarias. La combinación de estos esfuerzos provee una herramienta al municipio para rehabilitar dichas propiedades y destinarlas para un mejor uso.

POR CUANTO: El Banco de Tierras Comunitarias de Naguabo será una corporación municipal sin fines de lucro con el propósito fundamental de adquirir

propiedades abandonadas, vacantes o en ruinas y retornarlas a un uso productivo. Será un instrumento de desarrollo financiero, económico, social y cultural para neutralizar, detener y revertir el deterioro urbano en el Municipio.

POR CUANTO: El Programa de Estorbos Públicos de Naguabo ha sido efectivo en la identificación de propiedades deterioradas dentro de la comunidad, y en la incorporación de varias herramientas para la mitigación de efectos negativos. Por otro lado, se vislumbra que el programa producirá un gran inventario de propiedades disponibles, las cuales crearán nuevas oportunidades de vivienda asequible, espacios comunitarios, resiliencia y desarrollo comunitario económico en general.

POR CUANTO: En su primera fase de inventarios, se han identificado alrededor de 180 propiedades como posibles estorbos públicos. Para evitar que las propiedades luego se conviertan en un riesgo mayor o se le den usos que son perjudiciales a la comunidad se requiere que en los contratos y/o escrituras de compraventa o arrendamiento de estas propiedades se establezcan condiciones restrictivas para asegurar que su uso sea compatible con el desarrollo comunitario y que permanezcan siendo viviendas asequibles para otros. El principio de libertad de contratación o autonomía de la voluntad contractual, según el cual las partes pueden pactar las cláusulas y condiciones que estimen convenientes mientras no contravengan las leyes, la moral ni el orden público. Matos, González v. S.L.G. Rivera-Freytes, 181 DPR 835, 842, (2011). Además, el Art. 1.008 (f) faculta a los municipios a vender, gravar y enajenar cualquiera de sus propiedades con sujeción a las disposiciones de este Código, o las leyes u ordenanzas aplicables.

 **POR CUANTO:** Considerando que la mayoría de las personas que solicitan comprar o arrendar una propiedad que ha sido declarada estorbo público son personas de bajos o medianos ingresos, se considerará una amplia diversidad de formas de financiamiento. Además, hay que reconocer que hay familias con la capacidad de pagar una hipoteca o mensualidad, pero que por otras razones no cualifican para obtener financiamiento tradicional. Este financiamiento podrá incluir, por ejemplo, el financiamiento por el(la) dueño(a) ("owner finance"), la emisión de hipotecas de segundo nivel con términos favorables para la persona o venta mediante el financiamiento tradicional.

POR CUANTO: Algunas de las propiedades que ha declarado el Municipio de Naguabo están en un estado de deterioro y sería muy oneroso para el ayuntamiento repararlas todas por tal razón será necesario vender dichas propiedades en su estado actual con el compromiso de que el comprador realice las mejoras para que sea una habitable. Sin embargo, el Municipio o el Banco de Tierras Comunitarias podrá realizar las reparaciones, aumentando el valor de la propiedad para aumentar los ingresos del Municipio.

POR CUANTO: Para cumplir con la política pública del Municipio de Naguabo y la nueva legislación aprobada por la Asamblea Legislativa del Estado Libre Asociado, es necesario adoptar esta ordenanza para establecer un proceso transparente y coherente de disposición de propiedades declaradas estorbo público

POR TANTO: ORDÉNESE, POR ÉSTA LEGISLATURA MUNICIPAL DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE NAGUABO, LO SIGUIENTE:

SECCIÓN 1^{RA}: Se aprueba el **Reglamento para la Creación del Banco de Tierras del Municipio de Nahuabo y para la Disposición de Propiedades Adquiridas mediante el Programa de Manejo de Estorbos Públicos**, el cual se aneja y se hace formar parte integral de esta ordenanza.

SECCIÓN 2^{DA}: Se faculta a la Alcaldesa a realizar las gestiones necesarias para la constitución del Banco de Tierras Comunitarias de Nahuabo, incluyendo participar, auspiciar, patrocinar y aportar recursos del Municipio dirigidos a comenzar y desarrollar los servicios requeridos para dicha corporación, de modo que garantice la representación de los(as) ciudadanos(as) y la participación del Municipio en la toma de decisiones ejecutivas y en la prestación de servicios relacionados con la adquisición de propiedades abandonadas, vacantes o en ruinas y retorno a un uso productivo.

SECCIÓN 3^{RA}: Se faculta a la Alcaldesa a seleccionar a un grupo de incorporadores para organizar el Banco de Tierras Comunitarias de Nahuabo como una corporación municipal sin fines de lucro, creada al amparo de la Ley Núm. 164-009, según enmendada, conocida como la Ley General de Corporaciones. Esto incluye gestionar la inscripción de la corporación, sus exenciones contributivas y cualquier otra licencia o certificación correspondiente.

SECCIÓN 4^{TA}: El Banco de Tierras Comunitarias contendrá todos los poderes, privilegios y responsabilidades concedidas a un *Community Land Bank* según establecidas en el Art. 4.005 sin limitación a los incisos (i) al (xxxii) del Código Municipal y cualquier prerrogativa que se incluya tras una enmienda a este artículo, las cuales comprende recibir, administrar, construir, poseer, reparar, mantener, ampliar, rehabilitar, amueblar, equipar, vender, arrendar, ceder, transferir, permutar, hipotecar, dar en garantía, conceder opciones de compra, disponer, gravar, y dar en garantía o ceder cualquier fondo, dinero, rentas, derechos u otro ingreso, así como el producto de la venta de propiedades bajo pólizas de seguros o de expropiaciones. Se autoriza al Banco de Tierras Comunitarias a realizar estas funciones de transferencia dentro de los límites geográficos del Municipio de Nahuabo.

SECCIÓN 5^{TA}: Una copia certificada de esta Ordenanza será remitida a las agencias pertinentes y a la Oficina de Finanzas del Municipio de Nahuabo y la Oficina de la Secretaría Municipal.

SECCIÓN 6^{TA}: Toda Ordenanza, Resolución, Acuerdo u Orden, que en todo o en parte adviniere incompatible con la presente, queda por ésta derogado hasta donde existiere tal incompatibilidad.

SECCIÓN 7^{MA}: Las disposiciones de esta Ordenanza son independientes y separadas unas de otras y si un Tribunal competente declarase nula o inválida cualquier sección, disposición o cláusula de la misma, la decisión, Sentencia o Resolución de tal Tribunal no afectará la legalidad o validez de sus restantes disposiciones.

079
AS
MNP

SECCIÓN 8^{VA}: Esta Ordenanza entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación por la Legislatura Municipal y la firma de la Alcaldesa.

APROBADA POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE NAGUABO, EL 4 DE NOVIEMBRE DE 2025.


HON. OSCAR CRUZ RODRÍGUEZ
PRESIDENTE
LEGISLATURA MUNICIPAL


SRA. LIAN M. SANTANA NIEVES
SECRETARIA
LEGISLATURA MUNICIPAL

FIRMADA POR LA ALCALDESA EL 5 DE NOVIEMBRE DE 2025.


HON. MIRAILDALIZ ROSARIO PAGÁN
ALCALDESA



**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
GOBIERNO MUNICIPAL DE NAGUABO
LEGISLATURA MUNICIPAL**



CERTIFICACIÓN

Yo, **LIAN M. SANTANA NIEVES**, Secretaria de la Legislatura Municipal de Naguabo, Puerto Rico, por la presente **CERTIFICO**:

Que la que antecede es copia fiel y exacta de la **ORDENANZA NÚM. 29 DEL AÑO 2025**, la cual fue aprobada por la Legislatura Municipal de Naguabo, Puerto Rico, en la Sesión Ordinaria celebrada el 4 de noviembre de 2025 y firmada por la alcaldesa el 5 de noviembre de 2025.

“PARA ESTABLECER EL BANCO DE TIERRAS COMUNITARIAS, CREAR E IMPLANTAR SU REGLAMENTO, ESTABLECER LAS DISPOSICIONES PARA TRANSFERIR LAS PROPIEDADES ADQUIRIDAS MEDIANTE EL PROGRAMA DE ESTORBOS PÚBLICOS AL BANCO DE TIERRAS COMUNITARIAS, COMO PARTE DEL CATÁLOGO DE VIVIENDA ASEQUIBLE Y DESARROLLO COMUNITARIO; Y PARA OTROS FINES RELACIONADOS.”

VOTACIÓN

VOTOS AFIRMATIVOS:

1. Hon. Oscar Cruz Rodríguez
2. Hon. Lisnette Burgos Santiago
3. Hon. Edgardo Burgos Rivera
4. Hon. Néstor R. Méndez Torres
5. Hon. Héctor Dávila Rodríguez
6. Hon. Eric C. Benítez Velázquez
7. Hon. José A. Montañez Rodríguez
8. Hon. Myrna Maldonado Delgado
9. Hon. Luis A. Delgado Pérez
10. Hon. Merylin García Ramos
11. Hon. Betty Rosario García
12. Hon. Aracelis González Rivera
13. Hon. Noelia Osorio Maldonado
14. Hon. Wilda Padró Laureano

EN CONTRA:

Ninguno

ABSTENIDO:

Ninguno

INHIBIDO:

Ninguno

AUSENTE:

Ninguno

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, y a los fines procedentes, expido la presente y hago estampar el Sello Oficial de la Legislatura Municipal de Naguabo, Puerto Rico, hoy, 5 de noviembre de 2025




LIAN M. SANTANA NIEVES
SECRETARIA LEGISLATURA MUNICIPAL