



**ORDENANZA NÚM. 36**

**SERIE 2021-2022**

**PARA APROBAR Y ADOPTAR LA REGLAMENTACIÓN CON EL PROCEDIMIENTO A SEGUIR PARA LA DECLARACIÓN DE ESTORBOS PÚBLICOS EN EL MUNICIPIO DE LARES, Y PARA OTROS FINES.**

**POR CUANTO:** El Artículo 1.008 Poderes de los Municipios Inciso (o) indica: "ejercer el Poder Legislativo y 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 en el desarrollo de obras y actividades de interés colectivo, con sujeción a las leyes aplicables" ...

**POR CUANTO:** La Ley Núm.107-2020, según enmendada en su Artículo 4.008, establece que los municipios realizarán los estudios que fueren necesarios, dentro de sus límites, para identificar las propiedades inmuebles que por sus condiciones deban ser calificadas como estorbos públicos. Los municipios podrán incursionar o entrar en cualquier sitio que sospeche detrimental, con el fin de realizar inspecciones; disponiéndose, que los medios y formas utilizadas para realizar tales inspecciones causen el menor inconveniente posible a las personas que lo ocupan.

**POR CUANTO:** El Municipio de Lares crea un Reglamento para poder trabajar la situación de estorbos públicos en nuestro municipio, atemperado a la Ley Núm. 107 -2020 Según enmendada, conocida como Código Municipal del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

**POR TANTO: ORDÉNESE POR ESTA HONORABLE LEGISLATURA MUNICIPAL DE LARES, PUERTO RICO, LO SIGUIENTE:**

**SECCIÓN 01** Para aprobar y adoptar la reglamentación del procedimiento a seguir para la declaración de estorbos públicos en el Municipio de Lares.

**SECCIÓN 02** El Reglamento a aprobarse es el siguiente:

**ARTÍCULO 1- TÍTULO**

Este Reglamento se conocerá y podrá citarse como el "Reglamento para la declaración de estorbos públicos en el Municipio de Lares".

**ARTÍCULO 2- BASE LEGAL**

Este Reglamento se adopta al amparo de las facultades y funciones legislativas delegadas a los municipios de Puerto Rico y a sus Legislaturas Municipales para reglamentar los asuntos locales y aprobar aquellas Ordenanzas, resoluciones y reglamentos sobre asuntos y materiales de la competencia municipal delegadas al amparo de la Ley Núm. 107 del 14 de agosto del 2020 según enmendado, conocido como el Código Municipal de Puerto Rico, en su Capítulo II –Restauración de Comunidades.

*MA*  
*A*

El procedimiento también incorpora facultades municipales establecidas a través del artículo 1.008 (u) y los Artículos 4.008 al 4.014 de la Ley Núm. 107 del 14 de agosto del 2020 según enmendado, conocida como el Código Municipal de Puerto Rico. Por su parte, incorpora facultades establecidas en la Ley 210 del 2015 según enmendada, conocido como la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, la Ley del 12 de marzo del 1903, según enmendada, conocida como la Ley General de Expropiaciones Forzosas" y los artículos 323<sup>1</sup> y 912<sup>2</sup> del Código Civil de Puerto Rico.

### ARTÍCULO 3- DEFINICIONES

Los siguientes términos, tendrán en este Reglamento el significado que se expresa a continuación:

1. **Adquisición de Propiedad Elegible** - adquirir bienes inmuebles o derechos reales sobre bienes inmuebles declarados como estorbo público, en cualquier forma legal, incluyendo, pero sin limitarse a compra, compra a plazos, o mediante el ejercicio del poder de expropiación forzosa.
2. **Adquirente:** toda persona natural o jurídica que hubiera sido calificada como Proponente por el Comité de la Administración por haber cumplido con los criterios de elegibilidad dispuestos en este Reglamento y a solicitud del cual se iniciarán los procedimientos de Expropiación Forzosa de la Propiedad Elegible.
3. **Área de Intervención** - aquella área del Municipio de Lares donde la Administración tiene autoridad para intervenir en la declaración de Estorbos Públicos y a las que aplican las disposiciones y procedimientos establecidos en la Ley 107-2020 y en este Reglamento.
4. **Agencia(s)** - rama, departamento, negociado, comisión, Junta, Oficina, dependencia, instrumentalidad, corporación pública, municipio, subdivisión política o cualquier otro organismo gubernamental.
5. **Comité** - se refiere al Comité para la evaluación de Estorbos Públicos, organismo formado por la Administración Municipal formado por aquellos funcionarios que designe el Alcalde, para evaluar las Solicitudes de Declaración y Adquisición de Estorbos Públicos y para presentar recomendaciones en cuanto a los procesos relacionados a estas solicitudes.
6. **Compraventa** - contrato entre dos (2) partes, vendedor y comprador, formalizado mediante escritura pública ante Notario Público autorizado a ejercer la profesión en Puerto

<sup>1</sup> **Artículo 323.** — **Casos de inoponibilidad y anulabilidad.** (31 L.P.R.A. § 6266) El negocio jurídico realizado en nombre de otra persona: (a) es inoponible al representado aparente, si el representante carece de facultades de representación suficientes; y (b) es anulable si la voluntad del representante está viciada, o si lo está la del representado y el negocio jurídico se otorga en ejercicio de facultades previamente determinadas por el representado.

<sup>2</sup> **Artículo 912.** — **Extinción del usufructo a favor de persona jurídica.** (31 L.P.R.A. § 8443) El usufructo a favor de una persona jurídica termina cuando esta deja de existir o por el transcurso de treinta (30) años desde la fecha del comienzo del usufructo, salvo los casos en que la ley permite un plazo mayor

Rico, mediante el cual, en consideración a un precio cierto, se transfiere el título y posesión de un bien inmueble. Incluye transacciones de compraventa, permuta y traspasos, según estas se definen en el Código Civil de Puerto Rico.

7. **Contrato** – se refiere al Contrato de Servicios de Adquisición de Bienes Inmuebles Declarados como Estorbo Público que se otorga entre la Administración y un Proponente, en el cual se establece la obligación del Proponente o Adquiriente Potencial de adquirir la Propiedad Elegible mediante el pago de la justa compensación que se determine en el pleito de expropiación, así como costear todos los gastos inherentes a los procedimientos de declaración y adquisición de Estorbo Público.
8. **Costo de Adquisición** – la suma que surge como resultado del valor final de la Propiedad e intereses por el que se compensará al Propietario, incluyendo además todos los costos asociados al proceso de adquisición, ya sea mediante compra directa o expropiación forzosa, cargos por servicios de representación legal en el pleito de expropiación forzosa hasta su culminación y los costos que conlleve la transferencia de la titularidad de la Propiedad al Adquiriente Potencial. Estos costos incluyen son a tenor de lo establecido en la Ley 107-2020, según enmendada.
9. **CRIM** - Significa el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales, creado bajo la Ley 107-2020, según enmendada.
10. **Estorbo Público** - significa cualquier estructura abandonada o solar abandonado, yermo o baldío que sea inadecuado para ser habitado o utilizado por seres humanos, por estar en condiciones de ruina, falta de reparación, defectos de construcción, o que es perjudicial para la salud o la seguridad del público, o presenta características que perjudican el desarrollo en dichas áreas, su ocupación legal como vivienda o comercio, o que afecta el acceso a dichas áreas por residentes, visitantes y turistas. Dichas condiciones pueden incluir, pero sin limitarse, a las siguientes: defectos en la estructura que aumentan los riesgos de incendios o accidentes; fachadas y estructuras destruidas o vandalizadas; falta de adecuada ventilación o facilidades sanitarias; falta de líneas y otras instalaciones que puedan conectarse al sistema de la Autoridad de Energía Eléctrica o al de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados; acumulación de desperdicios sólidos, y falta de higiene y limpieza.
11. **Estorbo Público Susceptible de Reparación y/o Limpieza y Mantenimiento Adecuado** – significa cualquier propiedad inmueble que cumpla con la definición de Estorbo Público pero que la misma sea susceptible de ser reparada por el Propietario, Poseedor o Persona con Interés, o que el remedio para que deje de cumplir con la definición de Estorbo Público sea darle limpieza y mantenimiento adecuado por parte de su Propietario, Poseedor o Persona con Interés.

MA

14 de

B

- 12. Estructura** - significa cualquier edificación, construcción u obra, pública o privada, temporal o permanente.
- 13. Expropiación Forzosa** - significa el procedimiento mediante el cual se adquiere una propiedad o los derechos e intereses patrimoniales legítimos, llevado a cabo por el Estado en aras de un beneficio social, mediante previo pago de justa compensación y según el mismo se describe en la Ley Orgánica de la Administración de Terrenos.
- 14. Familiar Inmediato** - incluye al cónyuge del funcionario o empleado público, a los hijos dependientes de éste, o aquellas personas que comparten con el servidor público su residencia legal, o cuyos asuntos financieros están bajo el control legal del servidor público.
- 15. Gobierno**- Se refiere al Gobierno de Puerto Rico.
- 16. Ingeniero Licenciado** - persona natural, debidamente autorizada a ejercer la profesión de la ingeniería civil en Puerto Rico, a tenor con lo dispuesto en la Ley Núm. 173 de 12 de agosto de 1988, según enmendada.
- 17. Informe de Tasación** - es el documento que resulta de un proceso realizado por un Evaluador Profesional de Bienes Raíces licenciado, mediante el cual se estima el valor de un bien inmueble de acuerdo al criterio profesional de un evaluador en la materia, cuya facultad legal y desempeño ético avalan la confiabilidad de su valoración, conforme a normas y procedimientos generalmente aceptados en su especialidad.
- 18. Inventario** - significa el Inventario de Propiedades Declaradas como Estorbo Público que mantiene el Municipio de Lares, de conformidad con la Ley 107-202, según enmendada.
- 19. Ley Núm. 107 de 14 de agosto de 2020, según enmendada-conocida** como el "Código Municipal del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
- 20. Ley General de Expropiación Forzosa** - Significa la Ley Núm. 12 de marzo de 1903, según enmendada.
- 21. Municipio** – se refiere al Municipio Autónomo de Lares.
- 22. Notificación** - documento preparado por el funcionario o empleado designado de la Administración, luego de realizada una investigación inicial de la cual surge que existe base para iniciar el procedimiento de declaración de Estorbo Público.
- 23. Oficial Examinador** - persona designada por la Administración Municipal mediante Ordenanza para dirigir las vistas administrativas de declaración de una Propiedad como Estorbo Público.
- 24. Poseedor** - toda persona que, no siendo el Propietario de la propiedad inmueble, ostenta su posesión, o la posee bajo

reco  
A



arrendamiento, usa y disfruta, custodia o de otro modo la posee, ya sea permanente o temporalmente.

**25. Propiedad** - significa toda propiedad inmueble, según definida por los Artículos 261 a 264 del Código Civil de Puerto Rico.

**26. Propiedad Elegible** - significa toda Propiedad declarada como Estorbo Público a tenor con las disposiciones de la Ley 107-2020, según enmendada o que aparezca registrada en el Inventario.

**27. Propietario** - toda persona, natural o jurídica, o agencia pública, que tiene derecho de pleno Dominio parcial o total sobre un bien inmueble.

**28. Reglamento** - Reglamento de la Administración Municipal de Lares para Declaración de Estorbos Públicos en el Municipio de Lares.

**29. Resolución Final** – Determinación que finalmente adjudique todos los asuntos en controversia sobre la declaración de una propiedad como Estorbo Público.

**30. Tasador Certificado** - Tasador autorizado a ejercer como tal por la Junta Examinadora de Evaluadores de Puerto Rico.

**31. Valor en el Mercado** - precio de venta más probable expresado en términos de dinero, que un comprador estaría dispuesto a pagar por un derecho real sobre un bien inmueble y por el cual el vendedor estaría dispuesto a vender, si éste ha sido expuesto a un mercado libre por un tiempo razonable, siempre que el comprador y el vendedor estén informados sobre los usos y fines a los que el bien inmueble puede dedicarse de inmediato y en un futuro cercano, y que ambos actúen voluntariamente y no bajo presión o fuerza.

**32. Valor en los Libros** - el valor en los libros de la Administración relacionado con el costo de adquisición de la propiedad y costos capitalizables asociados con la propiedad.

**33. Vista Administrativa** - audiencia de carácter informal presidida por un Oficial Examinador en la que el Propietario, Poseedor o Parte con Interés de la Propiedad que se evalúa para ser declarada como Estorbo Público, tendrá la oportunidad de oponerse a la Declaración de Estorbo Público y de presentar prueba a su favor según lo dispuesto en este Reglamento y la ley aplicable.

#### **ARTÍCULO 4 - PROPÓSITO, ALCANCE E INTERPRETACIÓN**

Este Reglamento se promulga en cumplimiento a lo establecido en la Ley Núm. 107 del 14 de agosto del 2020 según enmendado, conocido como el Código Municipal de Puerto Rico. Se adopta este Reglamento para establecer, de conformidad con los amplios poderes conferidos a la Administración Municipal de Lares bajo la Ley 107-2020, según enmendada, las normas y procedimientos para la declaración de estorbos públicos dentro de los parámetros municipales de

  
Handwritten signature and initials in blue ink, possibly reading 'MCOO' and 'A'.

nuestro pueblo. Por otro lado, la adopción de este reglamento se hace bajo lo establecido como Política Pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico para la restauración de las comunidades, detallado en su artículo 4.007<sup>3</sup> de la Ley Núm. 107-2020, según enmendada:

1. Promover la restauración de las comunidades y vecindarios de Puerto Rico, en el orden físico, económico, social y cultural.
2. Retener y aumentar la población residente en Puerto Rico.
3. Restaurar y ocupar las estructuras que, por sus condiciones, constituyen una amenaza a la salud, la seguridad y bienestar de los residentes de las comunidades donde están situadas.
4. Fortalecer la seguridad en esas comunidades y propiciar la mejor calidad de vida de los residentes.
5. Los procesos y transacciones presentes en este Reglamento aplicarán exclusivamente sobre las propiedades en estado de deterioro o abandonadas que cumplan con los requisitos para ser declaradas estorbos públicos. Para ser catalogado como estorbo público, la propiedad debe presentar alguna de estas condiciones:
  6. Ser cualquier estructura abandonada o solar abandonado
  7. Yermo o baldío que esté inadecuado para ser habilitado o utilizado por seres humanos.
  8. Estar en condiciones de ruina
  9. Falta de reparación
  10. Defectos de construcción
  11. Perjudicial para la salud
  12. Defectos en la estructura que aumenta los riesgos de incendios
  13. Accidentes u otras calamidades
  14. Falta adecuada de ventilación
  15. Falta de facilidades sanitarias
  16. Falta de servicios básicos (energía eléctrica y agua potable)
  17. Falta de Limpieza
  18. Cualquier lugar, local, establecimiento o sitio utilizado sustancialmente para el propósito ilegal de fabricar, distribuir, dispensar, administrar, usar, vender, traspasar, almacenar, guardar u ocultar sustancias controladas.

RECIBO  
A

<sup>3</sup> Artículo 4.007— Política Pública de la Restauración de las Comunidades (21 L.P.R.A. § 7631)

Por su parte, las estructuras a ser consideradas como estorbos públicos deben estar ubicadas dentro del Área de Intervención que incluye todo el municipio de Lares en el siguiente orden de trabajo:

Barrio Pueblo 1 (Proyecto piloto)

**Solo casco urbano** (Las calles: Albizu Campos, Ermita, San José, Méndez, Vilella, Muñoz Rivera, Ramón de Jesús Sierra, Juan Vidal Cuevas (Molino), Aldarondo y el Sector Ensanche.

Barrio Pueblo 2- Sectores adicionales

Poblado Castañer- Bo Bartolo y Bo Mirasol

Barrio Lares

Barrio Piletas

Barrio Callejones

Barrio Buenos Aires

Barrio Espino

Barrio La Torre

Barrio Pezuela

Barrio Rio Prieto

Conforme a lo dispuesto en la Ley 107-2020, este Reglamento deberá interpretarse deliberadamente de manera que se cumplan los propósitos e intenciones de dicha ley en cuanto al fin público de facilitar la erradicación de estorbos públicos para mejorar la calidad de vida de los lareños. Además, para estimular el desarrollo económico de los sectores, mejorar su entorno y fomentar el turismo en nuestra zona.

#### **ARTÍCULO 5 - COMITÉ EVALUADOR Y EXAMINADOR**

Para hacer valer lo establecido en la Ley 107 del 2020, se debe establecer un comité evaluador designado por el alcalde y ratificado por la Legislatura Municipal bajo ordenanza. Este equipo estará compuesto por dos o más funcionarios municipales, un Ingeniero licenciado y un Abogado licenciado. Si el municipio no cuenta con un ingeniero licenciado o con un abogado licenciado podrá contratar los servicios de uno de estos para este fin e incluir los costos del mismo en los costos del procedimiento o entrar en un acuerdo de colaboración con otro municipio.

#### **ARTÍCULO 6 - IDENTIFICACIÓN DE ESTORBOS PÚBLICOS**

La identificación de aquellas estructuras que podrán ser catalogadas se harán a tenor con lo estipulado en la Ley 107 del 2020: "Los municipios realizarán los estudios que fueren necesarios, dentro de sus límites, para identificar las propiedades inmuebles que por sus condiciones deban ser calificadas como estorbos públicos. Los municipios podrán incursionar o entrar en cualquier sitio que sospeche detrimental, con el fin de realizar inspecciones; disponiéndose, que los medios y formas utilizadas para realizar tales inspecciones causen el menor inconveniente posible a las personas que lo ocupan. (Artículo 4.008, párrafo primero)

#### **ARTÍCULO 7 - NOTIFICACIÓN AL PROPIETARIO SOBRE ACCIÓN**

Una vez concluida la visita por parte del personal municipal y realizado un desglose de las propiedades que pueden ser catalogado como "**POSIBLE ESTORBO PÚBLICO**", según los criterios

**establecidos en el Artículo 4 de esta reglamentación**, se debe seguir con el proceso estipulado en la Ley 107-2020 para notificar a los propietarios, poseedores y personas con interés sobre las acciones que el municipio está próximo a tomar:

“Concluido los estudios, procederá a identificar como estorbo público toda estructura o solar que sea declarado como tal, según definido en este Código y notificará a los propietarios, poseedores y personas con interés, personalmente o por correo certificado de su intención de declarar la propiedad como estorbo público, informándoles de su derecho a una vista donde podrán oponerse a la declaración de la propiedad como estorbo público. Para la notificación deberá cumplirse sustancialmente con el proceso de diligenciamiento según establecido en la Regla 4 de Procedimiento Civil de 2009, y de ignorarse el paradero de tales personas, se publicarán avisos en un (1) periódico impreso de circulación general o regional y uno (1) digital de conformidad con las ordenanzas del municipio y sin que medie orden judicial previa”. (Artículo 4.008, párrafo segundo)

#### ARTÍCULO 8 - VISITA

Si luego de enviada el aviso sobre la intención del municipio en declarar propiedad alguna como estorbo público, y dentro del periodo de veinte (20) días, “el propietario, poseedor o persona con interés solicita una vista, **esta se celebrará ante un oficial examinador designado por el municipio, quien evaluará la prueba y dictará una orden a los efectos siguientes:**

1. Si se determina que la propiedad **no debe declararse como estorbo público**, se concluirán los procedimientos, y se excluirá la propiedad de los efectos de este Capítulo.
2. Si se determina que la propiedad **sí debe declararse como estorbo público, pero que es susceptible de ser reparada**, o de que se le provea limpieza y mantenimiento adecuados, expedirá una orden exponiendo la naturaleza de las reparaciones, o labores de limpieza y mantenimiento que deban realizarse, y concederá un término de tiempo razonable, que **no será mayor de treinta (30) días**, para que se concluyan las reparaciones o labores de limpieza y mantenimiento. A petición de parte, por razón justificada, el Oficial Examinador podrá conceder prórrogas adicionales, que en conjunto no excederán de un (1) año.
3. Si se determina que la propiedad **sí debe declararse como estorbo público, y que no es susceptible de ser reparada**, se ordenará su **demolición y limpieza**, por cuenta del propietario, poseedor o persona con interés, dentro de un término de tiempo razonable, que no será mayor de **treinta (30) días**. A petición de parte, por razón justificada, el Oficial Examinador podrá conceder una prórroga de tres (3) meses adicionales. **Al concluir el término antes dispuesto, el municipio podrá proceder a su costo con las labores de demolición y limpieza, anotando en el Registro de la Propiedad correspondiente un gravamen por la cantidad de dinero utilizada en tal gestión, a no ser que el dueño de la propiedad le reembolse al municipio dicha cantidad.** (Artículo 4.009)

#### ARTÍCULO 9 – INCUMPLIMIENTOS

1. Si el propietario, poseedor o persona con interés no comparece en forma alguna a oponerse a la identificación de la propiedad



como estorbo público, **dentro de los veinte (20) días** siguientes a la notificación dispuesta en el Artículo 4.008 de la Ley 107-2020 según enmendada, el municipio está facultado para declarar la propiedad como estorbo público.

2. Si el propietario, poseedor o persona con interés es notificado conforme a lo dispuesto en el **Artículo 4.008** de la Ley 107-2020 según enmendada, de una orden a tenor con lo dispuesto en el inciso (b)<sup>4</sup> o el inciso (c)<sup>5</sup> del Artículo 4.009 del código y no cumplen dentro del periodo dado el municipio está facultado para declarar la propiedad como estorbo público.
3. Una vez emitida una declaración de estorbo público el propietario vendrá obligado a limpiar él mismo o ejecutar las obras necesarias para eliminar tal condición, dentro del término de sesenta **(60) días**, a partir de la notificación de la resolución. Si el propietario no efectúa la limpieza de la propiedad inmueble dentro del término sesenta **(60) días**:
  - 1) El municipio procederá a hacerlo a su costo, pero el municipio tendrá derecho a reclamar por todos los gastos incurridos en dicha gestión.
  - 2) Los gastos incurridos y no recobrados por el municipio en la gestión de limpieza o eliminación de la condición detrimental constituirán un gravamen sobre la propiedad equivalente a una **hipoteca legal tácita**<sup>6</sup>, con el mismo carácter de prioridad de una deuda contributiva; y el mismo se hará constar mediante instancia en el Registro de la Propiedad.
  - 3) Disponiéndose, que en aquellos casos en que el municipio haya incurrido en el costo por la limpieza, se le impondrá una multa al titular, a ser pagada al municipio, la cual será **no menor de quinientos (500) dólares ni mayor de cinco mil (5,000) dólares y solo se podrá establecer en una sola ocasión**.
  - 4) Esta multa será, además, del costo que conlleve su limpieza, y de no efectuar el pago correspondiente dentro del término de **sesenta (60) días** de haber sido debidamente solicitado y notificado por el municipio, tal monto se incluirá dentro del gravamen hipotecario tácito que gravará la titularidad del inmueble correspondiente.
  - 5) Las multas impuestas serán pagadas al municipio donde esté registrada, en este caso el Municipio de Lares.
  - 6) Si dentro del término de sesenta (60) días de haberse realizado la última gestión de cobro, incluyendo las de localización o notificación a la última dirección del dueño, estas resultaren infructuosas, el **municipio procederá con la acción judicial que corresponda para la ejecución de la propiedad y su venta en**

<sup>4</sup> Inciso (b) La propiedad **sí fue declarada como estorbo público, pero es susceptible de ser reparada** en un periodo **no mayor de treinta (30) días**, o con prórroga en conjunto no excederán de un (1) año.

<sup>5</sup> Inciso (C) La propiedad **sí debe declararse como estorbo público, y que no es susceptible de ser reparada**, se ordenará su **demolición y limpieza**, por cuenta del propietario, poseedor o persona con interés, dentro de un término de tiempo razonable, que no será mayor de **treinta (30) días**. A petición de parte, por razón justificada, el Oficial Examinador podrá conceder una prórroga de tres (3) meses adicionales.

<sup>6</sup> La **hipoteca legal tácita** es la **hipoteca** impuesta por el Estado para garantizar contribuciones sobre bienes inmuebles.

**subasta pública, conforme a lo establecido en las Reglas de Procedimiento Civil de 2009, según enmendadas.**

- 7) Disponiéndose que, luego del municipio retener la cantidad adeudada por concepto de multas y los gastos de limpieza y mantenimiento de la propiedad, deberá consignar en una cuenta separada del Fondo General del municipio, el balance restante.

#### **ARTÍCULO 10 - DECLARACIÓN DE ESTORBO PÚBLICO**

Una vez establecida la propiedad como estorbo público bajo los artículos de este reglamento y a tenor con la Ley 107-2020 según enmendada (Artículo 4.010), el municipio de Lares podrá ampararse a los siguientes efectos:

1. El municipio podrá disponer la rotulación del inmueble como estorbo público.
2. El municipio podrá realizar la tasación de la propiedad, a través de un tasador con licencia para ejercer en Puerto Rico, o solicitar la misma al CRIM para determinar su valor en el mercado.
3. El municipio podrá solicitar al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales la certificación de deuda de contribución sobre la propiedad.
4. El municipio podrá expropiar el inmueble por motivo de utilidad pública. Disponiéndose que cuando el inmueble objeto de expropiación tenga deudas, intereses, recargos o penalidades con el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales sobre la contribución a la propiedad se le restará la cantidad adeudada al valor de tasación al momento de calcular la justa compensación. Una vez se le transfiera la titularidad al municipio, toda deuda, intereses, recargo o penalidades con el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales será cancelada en su totalidad.

#### **ARTÍCULO 11 - INVENTARIO DE PROPIEDADES DECLARADAS COMO ESTORBO PÚBLICO**

Si la Administración Municipal no tiene el interés de expropiar alguno de los inmuebles declarados como estorbos públicos con el fin de utilidad pública es deber realizar un listado o inventario de Propiedades Declaradas como estorbos públicos que incluya la siguiente información:

1. Localización física de la propiedad.
2. Descripción registral, de estar inscrita en el Registro de la Propiedad; con una relación de las hipotecas y otros gravámenes sobre el inmueble, incluyendo deuda de contribución sobre la "Código Municipal de Puerto Rico" [Ley 107-2020, según enmendada] Rev. 29 de octubre de 2021 [www.ogp.pr.gov](http://www.ogp.pr.gov) Página 230 de 542 propiedad inmueble, con el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM), sobre la propiedad objeto del procedimiento.
3. Número de Catastro.

4. Nombre del propietario, poseedor o persona con interés en la propiedad.
5. Valor en el mercado según tasación. El municipio mantendrá el inventario con información actualizada, la cual estará disponible al público.

**ARTÍCULO 12 - INTERÉS DE ADQUISICIÓN O EXPROPIACIÓN**

Cuando el Municipio esté interesado en alguna propiedad con fin de utilidad pública se debe hacer valer el Artículo 4.010 (d) establecido en la Ley 107-2020 según enmendada y presentado en el Artículo 10 (d) de este reglamento. Una vez el municipio es el titular de la propiedad, por proceso de compraventa o bien, sujetándose al procedimiento de expropiación forzosa mediante el cual viene obligado a pagar al titular el justo valor de la propiedad, el adquirente de la propiedad debe hacer valer lo estipulado en el Artículo 4.012: **Intención de Adquirir; Expropiación (21 L.P.R.A. § 7636)**, presente en la Ley 107-202, según enmendada.

El proceso es el siguiente:

<p><b>1. Notificación de interés en la propiedad</b></p>	<p>El adquirente notificará al municipio de su intención de adquirir el inmueble de que se trate.</p>
<p><b>2. Reembolso de gastos incurridos inicialmente por el Municipio</b></p>	<p>El adquirente le suministrará al municipio una suma de dinero equivalente al valor establecido en el informe de tasación, más una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor de tasación, para las costas del procedimiento, incluyendo estudio de título, reembolso al municipio del costo de la tasación, emplazamiento, gastos notariales e inscripción de título en el Registro de la Propiedad.</p> <p>El adquirente vendrá obligado a cubrir cualquier suma adicional que se requiera por el Tribunal de Primera Instancia como justa compensación.</p> <p>Cualesquiera sumas no utilizadas le serán devueltas al adquirente cuando concluyan los procedimientos.</p> <p>El adquirente será responsable de pagar aquellas sanciones y penalidades que imponga el Tribunal como consecuencia de su falta de cooperación a falta de proveer los fondos necesarios para cubrir la justa compensación, costas, y cualquier otro gasto del litigio necesario para el trámite del caso.</p>
<p><b>3. Pago del valor de la propiedad en el mercado más 10% del valor de la tasación.</b></p>	<p>Con anterioridad al inicio de los procedimientos de expropiación forzosa por parte del municipio de la propiedad declarada estorbo público, el solicitante-adquirente proveerá al municipio los fondos necesarios para el pago del valor de la propiedad en el mercado, según la tasación del municipio, más una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor de tasación.</p> <p>Cualquier gasto que exceda ese monto deberá ser facturado al solicitante-adquirente por el municipio</p>

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

<p><b>4. Pagos adicionales y acuerdo de traspaso de titularidad con el adquirente.</b></p>	<p>De no ser suficiente la cantidad suministrada por el adquirente para cubrir el justo valor de la propiedad, intereses, las costas del procedimiento, incluyendo estudio de título, emplazamiento, gastos notariales e inscripción de título en el Registro de la Propiedad, así como para cubrir cualquier suma adicional que se requiera por el Tribunal de Primera Instancia como justa compensación, será responsabilidad del adquirente el suministrar al municipio la suma de dinero para cubrir la diferencia. El municipio no realizará el traspaso de la titularidad de la propiedad al adquirente hasta que éste no salde cualquier suma que adeude por motivo del proceso.</p> <p>El municipio estará facultado por disposición de este Código de realizar las acciones de cobro pertinentes contra el adquirente y anotarle embargo contra sus bienes.</p>
<p><b>5. Pago de compensación por falta de incumplimiento del adquirente</b></p>	<p>El adquirente será responsable de cubrir cualquier cantidad que se imponga como justa compensación, intereses, costas, penalidades, sanciones, gastos del litigio y honorarios de abogados en aquellos casos que decida desistir de la expropiación estando el caso ya presentado. De igual forma, será responsabilidad del adquirente el cubrir cualquier cantidad que se imponga como justa compensación, intereses, costas, penalidades, sanciones, gastos del litigio y honorarios de abogados en aquellos casos que por falta de su cooperación y/o por falta de proveer los fondos el municipio tenga que desistir del pleito de expropiación o el Tribunal desestime el mismo.</p>
<p><b>6. Términos una vez presentada la demanda de expropiación por parte del municipio.</b></p>	<p>La demanda de expropiación se presentará por el municipio de conformidad con las disposiciones de la Regla 58 de Procedimiento Civil de 2009, según enmendada; disponiéndose, que dicha Regla, el pleito judicial, desde la contestación a la demanda o la anotación en rebeldía, en caso de no contestar la demanda en el tiempo estipulado por las Reglas de Procedimiento Civil, hasta la resolución en sus méritos, no podrá exceder de un (1) año.</p>
<p><b>7. Transferencia titular del inmueble al adquirente.</b></p>	<p>Luego de dictarse sentencia, el municipio transferirá la titularidad del inmueble objeto del procedimiento, al adquirente.</p>
<p><b>8. Transferencia de dos o más inmuebles al adquirente.</b></p>	<p>Cuando se trate de la transferencia de dos (2) o más inmuebles por ser susceptibles de agrupación, el adquirente procederá a otorgar el instrumento público para realizar la agrupación, y lo presentará al Registro de la Propiedad, dentro de los seis (6) meses contados a partir de la transferencia de la titularidad.</p>

Recorrido  
A



Cuando un inmueble declarado estorbo público no tenga titular o dueño vivo alguno ni heredero que lo reclame, aplicarán las disposiciones respecto a la **herencia ab intestato del Código Civil**<sup>7</sup> y cuando el inmueble tenga heredero(s) que lo reclamen, pero hayan pasado más de diez (10) años, luego de haber sido declarado estorbo público, sin ser reclamado, el mismo será adjudicado al municipio donde esté sito. El Inventario de Propiedades Declaradas

Estorbo Público identificará las propiedades inmuebles que sean adjudicadas a los municipios por herencia. Los municipios podrán vender, ceder, donar o arrendar estas propiedades conforme lo establece este Código.

### **ARTÍCULO 13 - RETRACTO CONVENCIONAL**

Cuando el adquirente, durante el año contado a partir de la transferencia de la titularidad del inmueble, no haya realizado la rehabilitación de la propiedad adquirida, o no haya realizado la agrupación, cuando está fuera procedente, el municipio podrá ejercer la acción de retracto convencional, de conformidad con lo dispuesto en el Código Civil de Puerto Rico.

### **ARTÍCULO 14 – SEPARABILIDAD**

Si cualquier parte de este Reglamento fuera declarado Inconstitucional o nula por un Tribunal con jurisdicción, la sentencia dictada a esos efectos no afectará, limitará o invalidará las disposiciones restantes del mismo

### **ARTÍCULO 15 – VIGENCIA**

Este reglamento entrará en vigor treinta (30) días después de la presentación en el Departamento de Estado, de conformidad con la Ley 38-2017, conocida como "Ley de Procedimientos Administrativos Uniformes del Gobierno de Puerto Rico, según enmendada".

**SECCIÓN 05:** Que por la presente se declara que las disposiciones de este reglamento son independientes y separables y, que, si cualquier sección, párrafo, oración y cláusula o artículo fuera declarado nulo por cualquier tribunal competente, dicha decisión no afectará la validez de ninguna otra sección, párrafo, oración y cláusula o artículo de este Reglamento.

**SECCIÓN 06:** Esta Ordenanza y Reglamento comenzará a regir después de ser aprobado por la Legislatura Municipal de Lares, firmado por el Presidente, la Secretaria y el Honorable Alcalde Fabián Arroyo Rodríguez, y haya sido publicado, de conformidad con las leyes pertinentes.

**SECCIÓN 07:** Copia de esta Resolución será enviada al Departamento de Finanzas y demás agencias concernidas.

<sup>7</sup> **Artículo 1727. — Cuarto orden: el pueblo de Puerto Rico. (31 L.P.R.A. § 11439)** A falta de las personas legalmente llamadas a la sucesión conforme a las reglas prescritas, sucede el pueblo de Puerto Rico. Previa declaración judicial de herederos, los bienes así adquiridos por el pueblo de Puerto Rico se destinarán al "Fondo de la Universidad", salvo cuando se trate de tierras de uso agrícola, las cuales se destinarán a la autoridad gubernamental encargada de custodiar y administrar las tierras agrícolas en Puerto Rico. Sin embargo, de existir alguna propiedad inmueble declarada estorbo público, conforme la ley especial que aplique, se destinará al gobierno municipal en cuya jurisdicción esté sito el inmueble, solo luego de que la Universidad de Puerto Rico, dentro del término de cinco meses, de haber sido notificado formalmente, haya expresado su falta de interés en la misma por no representar uso institucional, inscribiendo la correspondiente titularidad en el Registro de la Propiedad mediante Sentencia o Resolución Judicial.

Aprobada esta Resolución por la Honorable Legislatura Municipal de Lares, Puerto Rico a los 16 días del mes de febrero de 2022.



**Hon. Jorge L. Vélez Acevedo**  
**Presidente Legislatura Municipal**



**Sra. Maritza Izquierdo Valle**  
**Secretaria Legislatura Municipal**

Aprobada por el Honorable Alcalde de Lares, Puerto Rico, a los 18 días del mes de febrero de 2022.



**Hon. Fabián Arroyo Rodríguez**  
**Alcalde**



**CERTIFICACIÓN**

Yo, **Maritza Izquierdo Valle**, Secretaria de la Legislatura Municipal del Municipio de Lares, **CERTIFICO:**

Que la presente es una copia fiel y exacta del original de la Ordenanza Núm. 36, Serie 2021 -2022 Titulada: **PARA APROBAR Y ADOPTAR LA REGLAMENTACIÓN CON EL PROCEDIMIENTO A SEGUIR PARA LA DECLARACIÓN DE ESTORBOS PÚBLICOS EN EL MUNICIPIO DE LARES, Y PARA OTROS FINES.**

Esta Ordenanza quedó aprobada en la Segunda Reunión de la Primera Sesión Ordinaria celebrada el miércoles, 16 de febrero de 2022 de la siguiente manera:

**Honorables Presentes:**

- |                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Hon. Jorge L. Vélez Acevedo   | Hon. David González Rivera       |
| Hon. Eduardo Ortiz Pérez      | Hon. Maritza Durán Cruz          |
| Hon. Betzaida Quintana López  | Hon. Manuel A. Toledo López      |
| Hon. María O. Beltrán Acevedo | Hon. Christian Tellado Badillo   |
| Hon. Edgardo Ramos Álvarez    | Hon. Gabriela T. Vargas Quiñones |
| Hon. Leonardo Alicea Quiles   | Hon. Gilberto J. Quiles Cuevas   |

**Honorables Ausentes: 01**

Hon. Migdalia Robles Pérez

**A FAVOR: 12**

**EN CONTRA: 00**

**ABSTENIDO: 00**

Firmada por el Alcalde, Honorable Fabián Arroyo Rodríguez el día 18 de febrero de 2022.

Y, **PARA QUE ASÍ CONSTE**, firmo la presente certificación y estampo el sello oficial de esta Honorable Legislatura Municipal, en Lares, Puerto Rico, el día 18 de febrero de 2022.

**Maritza Izquierdo Valle**  
**Secretaria Legislatura Municipal**