

GOBIERNO MUNICIPAL DE AIBONITO
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE AIBONITO
LEGISLATURA MUNICIPAL
AIBONITO, PUERTO RICO

ORDENANZA NÚM. 10
PROYECTO DE ORDENANZA NÚM. 11-12-2019

SERIE 2018-2019

PARA ESTABLECER EL PROCEDIMIENTO PARA LA EJECUCIÓN Y VENTA, PREVIA ACCIÓN JUDICIAL, EN PÚBLICA SUBASTA DE SOLARES ABANDONADOS, INCLUYENDO LAS ESTRUCTURAS UBICADAS EN EL MISMO, YERMOS O BALDÍOS QUE HAYAN SIDO DECLARADOS ESTORBOS PÚBLICOS, PARA RECUPERAR DE SUS DUEÑOS LOS COSTOS DE LIMPIEZA EN LOS CUALES HAYAN INCURRIDO Y EL MONTO DE LAS MULTAS NO PAGADAS POR DICHO CONCEPTO; Y PARA OTROS FINES RELACIONADOS.

Exposición de Motivos

- POR CUANTO:** Ante la alarmante cifra de propiedades deshabitadas y en estado de desatención en todo Puerto Rico (en lo sucesivo, “Inmuebles desatendidos”), alrededor de 204,264 según un estimado de entre 2005 y 2007, y la necesidad actual de vivienda es necesario promover el uso y mantenimiento de estos fondos para así evitar la propagación de plagas y actividades delictivas que atenten contra la salud, el bienestar y la seguridad de los vecinos de que las circundan.
- POR CUANTO:** Fue para solucionar este grave problema que la rama legislativa y la rama ejecutiva del Gobierno de Puerto Rico han aprobado en años recientes varias leyes que pretenden darle a los municipios las herramientas para mitigar esta situación.
- POR CUANTO:** La Ley Número 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, mejor conocida como Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 1991, garantiza a los Municipios las facultades necesarias en el orden jurídico, fiscal y administrativo para atender eficazmente las necesidades y el bienestar de sus habitantes;
- POR CUANTO:** El Artículo 1.002 de la Ley, Supra, establece y declara como política pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, el otorgar a los municipios el máximo posible de autonomía y proveerles las herramientas financieras y los poderes y facultades necesarias para asumir un rol central y fundamental en su desarrollo urbano, social y económico.
- POR CUANTO:** El Artículo 1.004 de la Ley, Supra, establece que los poderes y facultades conferidos a los municipios serán interpretadas liberalmente, de forma tal, que se propicie el desarrollo e implantación de la política pública enunciada en esta Ley, de garantizar a los municipios las facultades necesarias en el orden jurídico, fiscal y administrativo para atender eficazmente las necesidades y el bienestar de los habitantes del mismo.

- POR CUANTO:** El Artículo 2.001 (o) faculta al Municipio a ejercer 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:** De acuerdo con el Artículo 2.004 de la Ley, supra, dispone que corresponde a cada Municipio ordenar, reglamentar y resolver cuanto sea necesario o conveniente para atender las necesidades locales y para su mayor prosperidad y desarrollo;
- POR CUANTO:** El Artículo 3.009 de la Ley, supra, dispone que:
“El Alcalde será la máxima autoridad de la Rama Ejecutiva del gobierno municipal y en tal calidad le corresponderá su dirección, administración y la fiscalización del funcionamiento del municipio. ”
- POR CUANTO:** Al amparo del Artículo 5.005 (m) de la Ley, supra, la Legislatura Municipal tendrá entre sus facultades y deberes generales el aprobar aquellas Ordenanzas, Resoluciones y Reglamentos sobre asuntos y materias de la competencia o jurisdicción municipal que deban someterse a su consideración y aprobación;
- POR CUANTO:** A pesar de los esfuerzos realizados históricamente, los inmuebles desatendidos siguen causando problemas que los convierten en verdaderos estorbos públicos sin que se haya podido actuar afirmativa y productivamente para evitarlo. Particularmente, el problema consiste en la proliferación de ratas y otras alimañas y un notable incremento de entradas ilegales por personas, generalmente malhechores, que los utilizan como refugio para resguardarse o para cometer fechorías en su interior. Asimismo, se ha observado que este tipo de propiedades es muy propicio a incendios y vandalismos, todo lo cual incide negativamente en la tranquilidad de las personas que viven a su alrededor, además de poner en peligro sus bienes. Si bien es cierto que el derecho de propiedad les permite a sus titulares utilizar su heredad de la manera en que deseen, debemos ponderar también el derecho que tienen las demás personas de vivir en paz en un vecindario seguro.
- POR CUANTO:** Fue para solucionar este grave problema que en 2016 las ramas legislativa y ejecutiva del Gobierno de Puerto Rico aprobaron la Ley Núm. 13 de 3 de marzo de 2016 (en lo sucesivo, la “Ley Núm. 13”) para enmendar el inciso (c) del Artículo 2.005 de la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, conocida como Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 1991 (en lo sucesivo, la “Ley de Municipios Autónomos”).
- POR CUANTO:** Similarmente, la Ley Núm. 77 de 6 de agosto de 2017 (en lo sucesivo, la “Ley Núm. 77”) extiende la figura de la hipoteca legal tácita al importe de las multas y deudas de mitigación por concepto de estorbos públicos contra cuyo adeudo el Municipio haya obtenido una sentencia.

POR CUANTO: La Ley Núm. 13 de 3 de marzo de 2016 (en lo sucesivo, la “Ley Núm. 13”) enmienda el inciso (c) del Artículo 2.005 de la Ley Núm. 81, supra, y que a su vez fue enmendada por la Ley Núm. 83 de 6 de agosto de 2017 (en lo sucesivo, la “Ley Núm. 83”).

POR CUANTO: La enmienda al inciso (c) Artículo 2.005 de la Ley Núm. 81, supra, faculta a los municipios de Puerto Rico a declarar estorbo público cualquier propiedad inmueble, incluyendo estructuras ubicadas en el mismo, que estén abandonadas, cuyas condiciones o estado representen peligro o resulten ofensivas o perjudiciales a la salud y seguridad de la comunidad.

POR CUANTO: El Municipio de Aibonito no se escapa de este problema ya que dentro de su demarcación territorial existen un número preocupante de Inmuebles desatendidos que constituyen estorbos públicos.

POR CUANTO: Es la intención de esta Administración Municipal enfrentar y resolver proactivamente este problema en aras de asegurar la seguridad y bienestar de los habitantes y visitantes de nuestro Municipio.

POR CUANTO: El Gobierno Municipal de Aibonito debe hacer uso de estas herramientas dentro de un marco bien estructurado y ejecutado que garantice los derechos de los propietarios de los inmuebles en cuestión, proteja el bienestar de todos los habitantes del Municipio y viabilice el más provechoso empleo de aquellos activos que sean recuperados.

POR CUANTO: El Gobierno Municipal de Aibonito debe hacer uso de las herramientas que tiene a su disposición para, dentro de un marco bien estructurado y ejecutado que garantice los derechos de los propietarios de los inmuebles en cuestión, proteger el bienestar de todos los habitantes del Municipio y viabilice el más provechoso empleo de aquellos activos que sean recuperados.

POR CUANTO: Específicamente, la Ley Núm. 13, la Ley Núm. 77 y la Ley Núm. 83 (en lo sucesivo, las “Leyes aplicables”) proveen algunas de las más útiles herramientas con las cuales los gobiernos municipales pueden atender el problema de los estorbos públicos.

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

Sección 1era: Se autoriza al Honorable Alcalde, Hon. William Alicea Pérez a establecer un programa de control de estorbos públicos (en lo sucesivo, el “Programa de Control de Estorbos Públicos”) al amparo de la Ley Núm. 13, la Ley Núm. 77 y la Ley Núm. 83.

Sección 2da: Se autoriza al Alcalde del Municipio de Aibonito a contratar por un término prorrogable de hasta cinco (5) años, a una o más personas naturales o jurídicas para planificar, estructurar, poner en práctica y ejecutar el Programa de Control de Estorbos Públicos en coordinación con la Oficina de Planificación y Ordenación Territorial del Municipio. Se autoriza, además subcontratar todos aquellos servicios ancilares, incluyendo los legales, necesarios para lograr estos fines de acuerdo a lo dispuesto en la

Leyes aplicables y a las disposiciones que más adelante en se adoptan en esta Ordenanza Municipal.

Sección 3era: El Programa de Control de Estorbos Públicos consistirá de cuatro (4) fases:

A. Primera Fase – Declaración de Estorbo Público:

1. La Oficina de Planificación y Ordenación Territorial, por recomendación de la entidad contratada por el Municipio para poner en práctica el Programa de Control de Estorbos Públicos, declarará mediante Resolución estorbo público a todo aquel solar, incluyendo estructuras ubicadas en el mismo, que esté abandonado, yermo o baldío, cuyas condiciones o estado representen peligro o resulten ofensivas o perjudiciales a la salud y seguridad de la comunidad que el Alcalde nomine como tal. El Alcalde someterá a la Oficina de Planificación y Ordenación Territorial, por recomendación de la entidad contratada por el Municipio para poner en práctica el Programa de Control de Estorbos Públicos, toda aquella documentación pertinente para que pueda hacer la correspondiente declaración de estorbo público.
2. La Oficina de Planificación y Ordenación Territorial notificará mediante correo certificado con acuse de recibo al último propietario del Inmueble desatendido declarado estorbo público a su última dirección postal conocida conminándolo a realizar la limpieza de la propiedad. Asimismo, se entregará o depositará copia física de la notificación en la inmueble en cuestión.

B. Segunda Fase – Limpieza del Estorbo Público:

1. En caso de que el propietario no limpie su propiedad luego de que se le haga la notificación arriba establecida, el Municipio o la entidad contratada hará la limpieza, tantas veces como sea necesario para garantizar la salud, el bienestar y la seguridad de los habitantes y visitantes del Municipio.
2. El costo de la limpieza recaerá sobre el propietario y la misma le será facturada tan pronto como sea práctico hacerlo luego de realizados los trabajos. Véase el Inciso C de la Sección 3ra de esta Ordenanza.
3. En adición, 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, de cinco mil dólares (\$5,000.00).
4. La entidad contratada por el Municipio realizará, la organización y administración del procedimiento de notificaciones, de disposición de los activos y cualquier otro aspecto legal del Programa de Control de Estorbos Públicos, por conducto de la Oficina de Planificación y Ordenación Territorial del Municipio.

La entidad contratada por el Municipio podrá contratar abogados, bufetes, asesores legales para todos aquellos servicios necesarios

para cumplir los objetivos del Programa de Control de Estorbos Públicos.

La entidad contratada u otro tercero subcontratado para asistir en la administración del Programa de Control de Estorbos Públicos tendrán discreción o autorización alguna para determinar la disposición de activo alguno adquirido mediante el Programa. Tal discreción recaerá exclusiva y conjuntamente sobre el Alcalde y o su representante autorizado, según dispuesto en esta esta Ordenanza y en el ordenamiento jurídico vigente.

5. Los gastos incurridos y no recobrados en la limpieza y las multas fijadas y no cobradas constituirán una Hipoteca Legal Tacita (en lo sucesivo, la "Hipoteca") sobre la propiedad a inscribirse en la correspondiente Sección del Registro de la Propiedad. Véase Sección 6ta de esta Ordenanza Municipal.

C. Tercera Fase – Notificación al dueño:

1. Al propietario del Inmueble desatendido declarado estorbo público se le notificará, además de la declaración de estorbo público que ordena la Sección 3ra(A)(2) de esta Ordenanza, cada instancia de limpieza, incluyendo la factura de la misma (costo de limpieza y correspondiente multa fijada) y el correspondiente incremento a la Hipoteca Legal Tácita.

Dicha notificación la hará la Oficina de Planificación y Ordenación Territorial del Municipio, por recomendación de la entidad contratada mediante correo certificado con acuse de recibo a la última dirección postal que le sea conocida al propietario y mediante cualquier método de comunicación electrónica que el remitente pueda escoger.

D. Cuarta Fase – Disposición del Estorbo Publico:

1. Se dispondrá del activo que representa el Inmueble desatendido parcialmente mediante la venta del Gravamen o, completa y preferiblemente, de la propiedad misma. Cualquiera de estos dos métodos de disposición requerirá la previa autorización de la Legislatura Municipal mediante Resolución. Véase Sección 7ma de esta Ordenanza Municipal.

2. A los sesenta (60) días de la última gestión infructuosa de cobro o localización o notificación al dueño, el Municipio procederá con la acción judicial de ejecución de la propiedad y su venta en pública subasta.

3. El balance que reste tras el Municipio o la entidad contratada retener el monto adeudado se consignará en una cuenta separada del Fondo General del Municipio.

4. 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, éstas resultaren infructuosas, el

Municipio procederá con la acción judicial que corresponda para la ejecución de la propiedad y su venta en pública subasta, conforme a lo establecido en las Reglas de Procedimiento Civil de 2009, según enmendadas. Disponiéndose que, luego del municipio y/o entidad contratada 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.

5. El Municipio podrá contratar a una o más personas naturales o jurídicas (en lo sucesivo, los "Gestores de Subastas"), las cuales podrán incluir a un Agente, para que realicen todas aquellas gestiones puramente administrativas o de mercadeo relacionadas a la venta en pública subasta de aquellas propiedades sobre las cuales el Municipio advenga titular luego de la acción judicial de ejecución o de los correspondientes Gravámenes; exceptuando aquellas funciones, como la adjudicación de la subasta y la declaración de subasta desierta, que la Ley de Municipios Autónomos y el reglamento municipal pertinente reserven a la Junta de Subastas del Municipio.

Sección 4ta

Todo Agente y Gestor de Subastas deberá tener las siguientes certificaciones, licencias y seguros:

A. Certificado Federal HUD NAID

B. Certificación N.A.R. SFR

C. Licencias de Bienes Raíces individuales y corporativas con IVU, existentes 5 años o más

D. Certificado FORCE de US Five Star Institute

E. Certificado Asset Management de US Five Star Institute

F. Certificado REO de US Five Star Institute

G. Certificado DUNS

H. Seguro de Errores y Omisiones endosando al Municipio

I. Seguro de Accidentales Generales endosando al Municipio

J. Seguro por el Fondo del Seguro del Estado de PR

K. Certificación contratista autorizado por FEMA (opcional)

Sección 5ta:

El Programa de Control de Estorbos Públicos se registrará administrativa y operacionalmente por un Reglamento de Control de Estorbos Públicos (en lo sucesivo, el "Reglamento") que recogerá lo dispuesto en la las Leyes Aplicables y en esta Ordenanza y cuya redacción el Municipio podrá delegar a la entidad contratada. El Programa de Control de Estorbos

Públicos no comenzará operaciones hasta tanto la Legislatura Municipal le imparta su aprobación al Reglamento.

Sección 6ta: Las multas serán adicionales al costo de la limpieza y gastos relacionados y se incluirán en la Hipoteca. El Municipio o la entidad contratada podrán subcontratar todas las gestiones necesarias para constituir la Hipoteca ante la correspondiente Sección del Registro de la Propiedad de Puerto Rico.

Sección 7ma: La disposición final de la propiedad, ya sea por venta directa de esta o de la Hipoteca sobre ella, requerirá autorizarse previamente mediante Resolución de la Legislatura Municipal. Será nula toda enajenación realizada sin la previa autorización de la Legislatura Municipal y/o sin los procedimientos correspondientes.

Sección 8va: El procedimiento para pagar las multas será el dispuesto en las Ordenanzas y leyes aplicables.

Sección 9na: Esta Ordenanza deroga cualquier otra ordenanza, resolución, reglamento o acuerdo que se encuentre en conflicto con la presente ordenanza.

Sección 10ma: Por la presente se declara que las disposiciones de esta Ordenanza son independientes y separables, y que, si cualquier sección, párrafo, oración o cláusula fuera declarada nula por cualquier tribunal con jurisdicción competente, la decisión de dicho tribunal no afectará la validez de ninguna otra sección, párrafo, oración o cláusula de la misma.

Sección 11ma: Esta Ordenanza comenzará a regir de inmediato una vez aprobada por la Legislatura Municipal y firmada por el Alcalde.

Sección 12ma: El Municipio de Aibonito desde la fecha de aprobación de esta Ordenanza, hasta que transcurra el término antes descrito, tendrá la obligación de notificar a los ciudadanos de las disposiciones de la misma. Utilizará para ello los medios de comunicación que estime pertinente.

Sección 13ra: Se autoriza al Municipio, a través del Alcalde, a que suscriba los acuerdos y convenios necesarios a los fines de promover los objetivos y propósitos de esta Ordenanza.

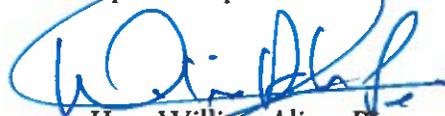
Sección 14ta: Esta Ordenanza comenzará a regir de inmediato una vez aprobada por la Legislatura Municipal y firmada por el Alcalde.

Aprobado por la Honorable Legislatura Municipal de Aibonito, Puerto Rico, el 17 de diciembre de 2018.


Hon. Edgardo J. Medina Rolón
Presidente Legislatura Municipal


Michelle M. Colón Rivera
Secretaria Legislatura Municipal

Aprobado por el Alcalde de Aibonito, Puerto Rico, el 17 de diciembre de 2018.


Hon. William Alicea Pérez
Alcalde

CERTIFICACIÓN

Yo, Michelle M. Colón Rivera, Secretaria de la Legislatura Municipal del Municipio Autónomo de Aibonito, Puerto Rico:

CERTIFICO: Que la que antecede es copia fiel y exacta de la Ordenanza Número 10, Serie 2018-2019, adoptada en Sesión Ordinaria el 17 de diciembre de 2018, titulada:

PARA ESTABLECER EL PROCEDIMIENTO PARA LA EJECUCIÓN Y VENTA, PREVIA ACCIÓN JUDICIAL, EN PÚBLICA SUBASTA DE SOLARES ABANDONADOS, INCLUYENDO LAS ESTRUCTURAS UBICADAS EN EL MISMO, YERMOS O BALDÍOS QUE HAYAN SIDO DECLARADOS ESTORBOS PÚBLICOS, PARA RECUPERAR DE SUS DUEÑOS LOS COSTOS DE LIMPIEZA EN LOS CUALES HAYAN INCURRIDO Y EL MONTO DE LAS MULTAS NO PAGADAS POR DICHO CONCEPTO; Y PARA OTROS FINES RELACIONADOS.

Certifico además, que la misma fue aprobada por los votos afirmativos de los siguientes Legisladores presentes en dicha sesión:

Hon. Edgardo J. Medina Rolón
Hon. Gerardo Zayas Martínez
Hon. Carlos R. Colón Miranda
Hon. Guillermo N. Morales Rivera
Hon. Santos Soliván Rolón
Hon. Tomás Alvarado Colón

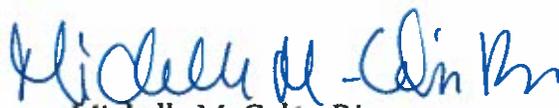
Hon. Carmen M. Ayala Rosado
Hon. José A. Veguilla Cartagena
Hon. Marta V. González Rodríguez
Hon. Miguel A. Bisbal Vázquez
Hon. Ramón E. Meléndez Negrón

Y con el voto en contra: Ninguno.

Y con la inhibición: Ninguno.

Que la misma fue aprobada por el Alcalde, Hon. William Alicea Pérez, el 17 de diciembre de 2018.

Y, PARA QUE ASÍ CONSTE expido la presente con mi firma y sello del Municipio Autónomo de Aibonito, hoy, 17 de diciembre de 2018.


Michelle M. Colón Rivera
Secretaria Legislatura Municipal