



ORDENANZA NUM. 12

SERIE: 2023-24

ORDENANZA DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN SEBASTIAN, PUERTO RICO, PARA DECLARAR DE INTERÉS PÚBLICO, ASÍ COMO ÚTIL, NECESARIA Y CONVENIENTE A LOS FINES DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE SAN SEBASTIÁN, ADQUIRIR MEDIANTE EXPROPIACIÓN FORZOSA UNA PROPIEDAD INMUEBLE DECLARADA ESTORBO PÚBLICO CON EL PROPÓSITO DE TRANSFERIR SU TITULARIDAD A PERSONAS, CORPORACIONES CON O SIN FINES DE LUCRO, DESARROLLADORES, CONTRATISTAS Y CUALESQUIERA OTROS QUE TENGAN UN LEGÍTIMO INTERÉS EN MANTENER ESAS PROPIEDADES EN CONDICIONES, DE CONFORMIDAD CON LA LEY 107-2020, SEGÚN ENMENDADA Y; PARA OTROS FINES RELACIONADOS.

POR CUANTO: La Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico”, declara parte de su política pública, proveer a los municipios aquellos poderes y facultades necesarias para que puedan asumir su función fundamental a favor del desarrollo social y económico de sus jurisdicciones. De la misma manera, este Código Municipal provee los mecanismos administrativos y fiscales para la transferencia adecuada de otros poderes y competencias del Gobierno estatal en asuntos que les permita cumplir con el interés público en proveer a la ciudadanía de un Gobierno efectivo y responsivo a sus necesidades y aspiraciones. El referido Código reconoce que los municipios son la entidad gubernamental más cercana al pueblo y el mejor intérprete de sus necesidades y aspiraciones. En consecuencia, se declara de máximo interés público que los municipios cuenten con los recursos necesarios para rendir sus servicios.

POR CUANTO: La Ley 107, ante, establece en el Artículo 1.008, que los municipios tendrán los poderes naturales y cedidos que le correspondan para ejercer las facultades inherentes a sus fines y funciones. El inciso (l) del referido Artículo indica que los municipios podrán “adquirir y habilitar los terrenos para cualquier obra pública, construir, mejorar, reparar, reconstruir, rehabilitar instalaciones de cualquier clase, tipo o naturaleza para cualquier fin público autorizado por ley”. Por su parte, el inciso (o) establece que los municipios podrán “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: Por su parte el Artículo 2.018, inciso a. de la Ley 107, ante, dispone sobre la Adquisición de Bienes por Expropiación Forzosa. En lo particular, se faculta a los municipios a instar procesos de expropiación forzosa por cuenta propia bajo lo siguiente:

(1) ...

(2) *Ocupación de propiedad privada. — Los fines para los cuales los municipios pueden ocupar, demoler o causar perjuicios a la propiedad privada serán los siguientes:*

(i) ...

(iv) Cuando la misma haya sido declarada estorbo público según lo establecido en este Código, no teniendo que cumplir con la presentación de una consulta de ubicación ante la Oficina de Gerencia de Permisos.

(v) Cuando sea favorable al interés público, que las estructuras abandonadas o solares abandonados, yermos o baldíos en las comunidades, que estén en estado de abandono, constituyendo o no estorbos públicos, sean objeto de expropiación por el municipio donde ubiquen, con el propósito de transferir su titularidad a personas, corporaciones con o sin fines de lucro, desarrolladores, contratistas y cualesquiera otros que tengan un legítimo interés en mantener esas propiedades en condiciones.

POR CUANTO:

El citado Artículo 2.018, de la Ley 107, dispone, además, sobre la "Declaración de Utilidad Pública". Sobre este particular, se establece que "el Alcalde solicitará a la Legislatura Municipal la aprobación de una ordenanza para que declare la utilidad pública de cualesquiera propiedades, intereses o derechos que deseen ser adquiridas, por éstas ser útiles, necesarias y convenientes a los fines municipales. Disponiéndose, que el uso para el cual se destina la propiedad a adquirirse mediante la expropiación, la naturaleza o extensión del derecho a adquirirse, la cantidad de terreno a expropiarse, y la necesidad o lo adecuado del sitio en particular que se expropia, no podrá ser objeto de revisión por los tribunales. Sin embargo, una vez el titular de dominio es debidamente notificado del procedimiento de expropiación en su contra, éste tendrá la oportunidad de presentar una contestación ante el tribunal y levantar las defensas y objeciones que tenga sobre el carácter público del uso".

POR CUANTO:

COM.

De conformidad con el Artículo 4.008 de Ley 107, ante, relativo a la facultad de los Municipios de Puerto Rico para identificar las propiedades inmuebles que por sus condiciones deban ser calificadas como estorbos públicos, el Municipio Autónomo de San Sebastián aprobó la Ordenanza Núm. 11, Serie 2020-2021, según enmendada, y el "Reglamento sobre Declaración, Erradicación y Expropiación de Estorbos Públicos en el Municipio Autónomo de San Sebastián". En la citada norma municipal, se declara como política pública promover la restauración de las comunidades y vecindarios de San Sebastián en el orden físico, económico, social y cultural, particularmente, las que están formadas por familias de ingresos limitados retener y aumentar la población residente en San Sebastián; restaurar y ocupar las estructuras que, por sus condiciones, constituyen amenazas a la salud, seguridad y bienestar de los residentes de las comunidades donde están situadas; estimular en lo posible que cada familia sea dueña de su propio hogar; propiciar un ambiente urbano ordenado y limpio, donde se promueva la calidad de vida de sus residentes y visitantes y el fortalecimiento de la seguridad en las comunidades; y promulgar una mayor conciencia cívica y ambiental por parte de los ciudadanos, erradicando los estorbos públicos de la ciudad de San Sebastián.

POR CUANTO: El 4.012 de la Ley 107, ante, dispone sobre la *"Intención de Adquirir; Expropiación"*, de las propiedades incluidas en el Inventario de Propiedades Declaradas como Estorbo Público, Se establece que dichas propiedades podrán ser objeto de expropiación por el municipio para su posterior transferencia a toda persona que esté en disposición de adquirirla para su reconstrucción y restauración o para hacer una nueva edificación. Para ello, el municipio tendrá que adquirir la propiedad, ya sea por compraventa o bien, sujetándose al procedimiento de expropiación forzosa mediante el cual viene obligado a pagar al titular el justo valor de la propiedad, con sujeción a las normas legales aplicables.

POR CUANTO: El Municipio de San Sebastián, conforme la Ordenanza 11, ante, declaró como estorbo público la propiedad que se describe en este Expositivo. Además, en cumplimiento con el Artículo 4.011 de la Ley 107, ante, se incluyó la propiedad en el Inventario de Propiedades Declaradas Estorbo Público. La propiedad objeto de esta Ordenanza es la siguiente:

- **Descripción:** Urbana/Rustica: calle Emilio Ruiz esquina Avenida Emérito Estrada. Con lindes al **Norte** Sucn. Eusebio Vélez Cardona; **Sur** Avenida Emérito Estrada Rivera; **Este** Pedro García Román; **Oeste** calle Emilio Ruiz. Con un área de 425.535 mc
- **Localización:** N: 255,847.7 E: 140, 565.1
- **Número de Catastro:** 129-011-191-01-001 / 129-011-191-02-001.

Valor Razonable en el Mercado, según valor establecido en el informe de tasación: **cincuenta y cuatro mil dólares (\$54,000.00)**.

POR CUANTO: La propiedad antes mencionada ha sido tasada en cincuenta y cuatro mil dólares (\$54,000.00), según informe de tasación preparado y aprobado mediante certificación de aprobación de un Tasador Revisor y/o mediante endoso de valoración emitida por el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM), esto de conformidad con el Artículo 2.018 (a) (7) de la Ley 107-2020, según enmendada.

COM

POR CUANTO: Conforme a la Ordenanza Núm. 11, ante, el Municipio de San Sebastián llevó a cabo un procedimiento de selección competitiva, mediante invitación pública, con el propósito de seleccionar un potencial adquirente y comenzar los procedimientos para adquirir mediante expropiación forzosa la propiedad y transferirla, eventualmente, al potencial adquirente seleccionado. Como parte de los trámites procesales dispuestos en la referida Ordenanza, el Municipio de San Sebastián seleccionó a Square C. General Contractor, como potencial adquirente de la propiedad antes descrita. A estos fines, el Municipio y Square C. General Contractor en representación de Sr. Carlos Colon Ramos suscribieron un contrato para la expropiación y adquisición de propiedad declarada estorbos públicos del Municipio de San Sebastián para la adquisición de la propiedad inmueble antes descrita, de conformidad con las normas establecidas en La Ley 107 y la Ordenanza Núm. 11, ante. A estos fines, el potencial adquirente suministró al Municipio, mediante cheque certificado, la cantidad de ochenta y cinco mil cuatrocientos dólares (\$85,400.00).

Dicha suma de dinero constituye el monto de la oferta presentada bajo el proceso de selección de potencial adquirente, conforme a la Ordenanza Núm. 11, ante; cantidad que está basada sobre el valor de tasación, es decir, sobre total del valor razonable en el mercado establecido en el informe de tasación más una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor de tasación—para cubrir las costas del procedimiento, incluyendo, estudio de título, reembolso al municipio del costo de la tasación, emplazamientos, gastos notariales e inscripción de título en el Registro de la Propiedad, de conformidad con el Artículo 4.012 de la Ley 107, ante.

POR CUANTO: En vista de lo antes expuesto, esta Administración Municipal interesa radicar ante el Tribunal de Primera Instancia en la Sala Superior de la Región Judicial a la que pertenece San Sebastián, una petición de expropiación y la declaración para la adquisición y entrega material de la propiedad y de esta manera, obtener el título absoluto de dominio de la misma para su posterior transferencia al potencial adquirente, para la eliminación de la condición de estorbo público de la propiedad, cumplir con la política pública establecida y con los fines públicos expuestos en la presente Ordenanza.

POR TANTO: **ORDÉNESE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN SEBASTIÁN, PUERTO RICO, LO SIGUIENTE:**

SECCIÓN 1RA: Se declara favorable al interés público, así como útil, necesaria y conveniente a los fines del Municipio Autónomo de San Sebastián, adquirir una propiedad inmueble declarada estorbo público con el propósito de transferir su titularidad a personas, corporaciones con o sin fines de lucro, desarrolladores, contratistas y cualesquiera otros que tengan un legítimo interés en mantener esas propiedades en condiciones, según lo expuesto en esta Ordenanza, de conformidad con las normas para la adquisición de bienes por expropiación forzosa establecidos en la Ley 107-2020, según enmendada. La referida propiedad se describe a continuación:

C.M.

- **Descripción:** Urbana/Rústica: calle Emilio Ruiz esquina Avenida Emérito Estrada. Con lindes al **Norte** Sucn. Eusebio Vélez Cardona; **Sur** Avenida Emérito Estrada Rivera; **Este** Pedro García Román; **Oeste** calle Emilio Ruiz. Con un área de 425.535 mc.
- **Localización:** N: 255,847.7 E: 140, 565.1
- **Número de Catastro** 129-011-191-01-001 / 129-011-191-02-001.

SECCIÓN 2DA: Se autoriza y faculta al Alcalde del Municipio de San Sebastián, Honorable Javier D. Jiménez Pérez, a lo siguiente:

- a. a adquirir la propiedad a la que se hace referencia en la Sección 1ra., de esta Ordenanza y a estos fines, presente ante el Tribunal de Primera Instancia en la Sala Superior de la Región Judicial a la cual pertenezca el Municipio de San Sebastián, la correspondiente petición de expropiación forzosa.
- b. a suscribir la Declaración para la Adquisición y Entrega Material de las Propiedades objeto de expropiación.

- c. a comparecer ante cualquier agencia estatal para los propósitos de esta Ordenanza y de igual manera firmar cualquier documentación relacionada o comparecer en representación del Municipio en cualquier documento público.
- d. a adquirir la referida propiedad mediante cualquier negocio jurídico, incluyendo, la compraventa.

SECCIÓN 3RA: Se autoriza al Director de Finanzas a que expida, en su momento, un cheque a nombre del "Secretario del Tribunal General de Justicia de Puerto Rico" por la cantidad determinada, sujeto al valor en el mercado de la propiedad, según conste en el informe de tasación, debidamente endosado según lo dispuesto en el Artículo 2.018 (a) (7) de la Ley 107, ante, para que sea depositado por el Municipio en el Tribunal como la cantidad correspondiente a la justa compensación por dicha propiedad, con sujeción a los dispuesto en el Artículo 4.010 (d) y 4.012 de la referida ley 107, en cuanto al cálculo de la justa compensación.

SECCIÓN 4TA: De igual forma, se autoriza al Alcalde, en caso de que el Tribunal estimase que por la referida propiedad deba pagarse alguna suma adicional, requiera del Director de Finanzas que expida un cheque a favor del Secretario del Tribunal de Primera Instancia de Puerto Rico, por la suma adicional adjudicada con cargo a los fondos en poder del Municipio, que para este fin separe el Gobierno Municipal de San Sebastián.

SECCIÓN 5TA: Los fondos disponibles y reservados para cubrir la justa compensación provienen de la suma pagada por Square C. General Contractor, como potencial adquirente, de conformidad con el Artículo 4.012 de la Ley 107, ante; tales fondos están en poder del Municipio. No obstante, los fondos disponibles para cubrir cualquier suma adicional que en su día pudiese ser determinada por el Tribunal de Primera Instancia como justa compensación, provendrán de fondos en poder del Municipio. Disponiéndose, que el Square C. General Contractor, como potencial adquirente, está obligado a cubrir cualquier suma adicional que se requiera por el Tribunal de Primera Instancia como justa compensación, de conformidad con el Artículo 4.012 de la Ley 107 y lo pactado en el *"Contrato para la Expropiación y Adquisición de Propiedad Declarada Estorbos Públicos del Municipio de San Sebastián"*; contrato número 2023-000703.

C.M.

SECCIÓN 6TA: Se autoriza al Alcalde, que luego de dictarse sentencia final por el Tribunal, relativo a la petición de expropiación forzosa, comience con los trámites pertinentes para transferir la titularidad de la propiedad objeto de esta Ordenanza a Square C. General Contractor y a tales fines, comparezca a otorgar y suscribir cualquier documentación relacionada o comparecer en representación del Municipio en cualquier documento público. Disponiéndose, que el Municipio no realizará el traspaso de la titularidad de la propiedad al adquirente hasta que éste no haya saldado cualquier suma que adeude por motivo del proceso, según lo dispuesto en el Artículo 4.012 de la Ley 107 y lo pactado en el *"Contrato para la Expropiación y Adquisición de Propiedad Declarada Estorbos Públicos del Municipio de San Sebastián"*.

SECCIÓN 7MA: Esta Ordenanza de carácter general comenzará a regir inmediatamente después de ser aprobada por la Legislatura Municipal y firmada por el Alcalde.

SECCIÓN 8VA: Copia de esta Ordenanza será enviada a la Secretaría Municipal, al Departamento de Finanzas Municipal, a Square C. General Contractor, al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM), a la Oficina de Gerencia y Presupuesto de Puerto Rico (OGP), al Departamento de Estado, así como a toda aquella dependencia gubernamental federal, estatal y/o municipal pertinente, para su conocimiento y acción correspondiente.

**APROBADA POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL
DE SAN SEBASTIÁN, PUERTO RICO
HOY 23 DE AGOSTO DE 2023**


ISABELITA CARRIL GONZÁLEZ
PRESIDENTA
LEGISLATURA MUNICIPAL


ELIZABETH VALENTÍN QUILES
SECRETARIA
LEGISLATURA MUNICIPAL

**APROBADA POR EL ALCALDE INTERINO
HOY 24 DE AGOSTO DE 2023**


CAMILO ORTIZ MALDONADO
ALCALDE INTERINO



CERTIFICACIÓN

Yo, Elizabeth Valentín Quiles, Secretaria de la Legislatura Municipal de San Sebastián, Puerto Rico, por la presente **CERTIFICO**:

Que la que antecede es copia fiel y exacta de la **Ordenanza Núm. 12, Serie: 2023-24**, aprobada por la Legislatura Municipal de San Sebastián, reunida en Sesión Ordinaria el **23 de agosto y firmada por el Alcalde el 24 de agosto de 2023**.

Recibió esta **Ordenanza** los votos a favor de los siguientes Legisladores Municipales presentes:

Hons:	Isabelita Carril González	Benjamín Ramos Román
	José Viruet Ramos	Aurea Rodríguez Román
	Carmen Jiménez Velázquez	Erick Valentín Méndez
	Carlos Chaparro Avilés	Ángel Ibarrodo Malavé
	Gladys Peña Ríos	Irene Quintana Salas
	Iván Román Quiles	Joel Sánchez Rodríguez
	Moisés Cancel Soto	Milagros I. Torres Colón
	Ángel Nieves Jiménez	

La Hon. Norma Serrano Serrano estuvo ausente excusada.

Y para que así conste, expido la presente Certificación bajo mi firma y Sello Oficial del Municipio Autónomo de San Sebastián, Puerto Rico, hoy 24 de agosto de 2023.


ELIZABETH VALENTÍN QUILES
SECRETARIA
LEGISLATURA MUNICIPAL