



LEGISLATURA MUNICIPAL

ORDENANZA NÚMERO: 50
ADMINISTRACIÓN

SERIE 2024-2025

PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE ADJUNTAS A DECLARAR ESTORBO PÚBLICO AQUELLAS EDIFICACIONES SOLARES, YERMOS O BALDÍOS QUE AMENACEN O AFECTEN LA SALUD, SEGURIDAD PÚBLICA; ESTABLECER EL PROCEDIMIENTO ADECUADO PARA DISPONER DE LAS MISMAS; Y PARA OTROS FINES.

POR CUANTO: El Artículo 4.008 de la Ley Número 107 del 14 de agosto de 2020, según enmendada, mejor conocida como el Código Municipal de Puerto Rico, se autoriza a los municipios a realizar los estudios que fueren necesarios, dentro de sus límites, para identificar las propiedades inmuebles que por sus condiciones deban ser calificadas como estorbos públicos y adoptar ordenanzas disponiendo lo relativo a las viviendas o propiedades que por su estado de abandono, ruina, falta de reparación, falta de limpieza y mantenimiento o defecto de construcción son peligrosas o perjudiciales para la salud o seguridad de los ciudadanos del municipio, sobre cualquier estructura, edificación, rótulo u otro que constituya un estorbo público por su amenaza a la vida y seguridad.

POR CUANTO: Según el Artículo 1.039 de la referida Ley, 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: Cada día aumentan en el pueblo de Adjuntas los casos de estructuras y propiedades en ruinas, estructuras y propiedades en abandono que son utilizadas como refugio para cometer delitos y solares abandonados por lo que se hace necesario autorizar al Municipio Autónomo de Adjuntas a declarar estorbos públicos cualquier edificación, solar yermo o baldío que amenace la salud por falta de mantenimiento, seguridad personal y propiedad particular y gubernamental además de establecer el procedimiento a seguir en tales casos.

POR TANTO: ORDÉNASE POR ESTA LEGISLATURA MUNICIPAL DE ADJUNTAS LO SIGUIENTE:

SECCIÓN 1RA: Se autoriza al Municipio Autónomo de Adjuntas a establecer el procedimiento para declarar estorbo público cualquier edificación, estructura o solar habitado o inhabitado o condiciones existentes en éstos, que amenacen la seguridad personal, que sea perjudicial a la salud pública como consecuencia del depósito de desperdicios sólidos y líquidos; que se preste a la comisión de delitos o actos indecorosos y ofensivos a los sentidos; que obstruya el libre disfrute de propiedades privadas o públicas contiguas o cercanas de modo que estorbe el bienestar de la comunidad.

SECCIÓN 2DA: Se dispone que el Municipio Autónomo de Adjuntas, podrá investigar y determinar qué edificación, estructura, solares o propiedades deben ser declaradas estorbos públicos de conformidad con esta ordenanza; siguiendo el siguiente procedimiento:

1. Crear la Comisión de Estorbos Públicos compuesta por (1) Director(a) de la Oficina de Planificación y Desarrollo Económico, quien presidirá la misma, (2) Comisionado/a de la Policía Municipal, (3) Administradora Municipal, (4) Director/a de la Oficina Municipal para el Manejo de Emergencias, (5) Miembros de la Legislatura Municipal designado por el (la) Presidente y (6) Director de Obras Públicas Municipales.
2. La sede para reuniones del Comité de Estorbos Públicos estará localizada en las facilidades de la Oficina de Planificación y Desarrollo Económico Municipal y los expedientes en la Oficina de la Administradora del Municipio Autónomo de Adjuntas.
3. La Comisión de Estorbos Públicos se reunirá el primer (1er) martes de cada mes, para considerar toda queja, querrela o pedido sobre estructura o solares a ser declarados estorbo público y determinar si la propiedad se debe limpiar o demoler, para garantizar la seguridad de la vida, la salud, la propiedad y el mejor bienestar de la comunidad.
4. Todo procedimiento será dirigido por la Comisión de Estorbos Públicos y se iniciará con la apertura de un expediente que incluirá la hoja de querrela, la cual puede ser solicitada por algún ciudadano, vecino, entidad pública o privada o por el propio Municipio Autónomo de Adjuntas en representación del bienestar de la ciudadanía. Además, el expediente incluirá retratos, croquis o cualquier otro documento relacionado los cuales serán considerados por la Comisión de Estorbos Públicos.
5. Luego de abrir expediente se le asignará un número de caso y se procederá a investigar la veracidad de los señalamientos de las quejas o solicitudes. Se hará una inspección ocular del lugar, se tomarán fotografías y se realizarán todos los trámites que sean necesarios para dicha investigación. Luego que se haga la determinación preliminar señalando como estorbo público determinada estructura, edificación, solar o propiedad en controversia, se procederá a identificar al propietario o propietarios de dicho lugar lo cual se hará mediante investigación en el Registro de Propiedad en el Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM) o por cualquier otro medio que acredite la titularidad de dicha propiedad.
6. Si la propiedad en controversia ubica en el casco urbano y es una edificación histórica, hará una recomendación para la determinación de estorbo público. Se aclara que cualquier estructura con valor histórico no será alterada ni destruida sin antes consultar a la División de Patrimonio Histórico Edificado adscrita al Instituto de Cultura Puertorriqueña, y lograr su aprobación sobre cualquier pedido de demolición o reparación.
7. La Comisión de Estorbos Públicos cuando tenga la intención de declarar estorbo público una edificación, solar yermo o baldío la misma será notificada al titular, poseedor o persona de interés de manera personal entregando copia de la intención de declaración de estorbo público emitida por la Comisión, este diligenciamiento se realizará por la Policía Municipal o cualquier otro funcionario que la Comisión designe para tales propósitos. La persona que diligencie hará constar al dorso de la copia de la notificación su firma, fecha, hora y lugar, el modo de la entrega y el nombre de la persona a quien se le hizo la entrega. De no ser posible la entrega personal se realizará mediante correo certificado con acuse de recibo a la dirección postal conocida de estas personas. De no tenerse en el

expediente una dirección postal válida, utilizará entonces la dirección que aparezca en la última factura de la Autoridad de Energía Eléctrica, Autoridad de Acueductos y Alcantarillados o de estar inscrita en el CRIM a la dirección postal a la que esta agencia envía las facturas. Además, se colocará un rotulo en la propiedad donde se anunciará la intención de declarar la misma como estorbo público.

8. De ignorarse el paradero de los titulares, poseedores o personas interesadas, se publicarán avisos en un (1) periódico impreso de circulación general o regional, uno (1) digital y página municipal. Esto se considerará como notificación suficiente para todos los titulares o personas interesadas en la propiedad, solar yermo o baldío declarado estorbo público.
9. Luego de la notificación, ya sea personal o por el aviso al propietario, poseedor o persona con interés, tendrá veinte (20) días, contados desde la notificación, para oponerse a la declaración de la propiedad como estorbo público, y solicitar vista ante un Oficial Examinador, para presentar la prueba testifical, documental o pericial que estime conveniente. Transcurrido este término sin que el propietario, poseedor o persona con interés comparezca en forma alguna a oponerse a la identificación de la propiedad como estorbo público, el municipio podrá declarar la propiedad como estorbo público, mediante Resolución y Orden.
10. La Comisión radicará un informe al final del año fiscal de los trabajos realizados de Estorbos Públicos.

SECCIÓN 3RA:

PROCESO DE VISTA ANTE EL OFICIAL EXAMINADOR

1. La vista solicitada por el propietario, poseedor o persona con interés se celebrará ante un Oficial Examinador designado por el municipio, el cual deberá ser un ingeniero o un abogado licenciados, quien evaluará la prueba y dictará una orden a los efectos siguientes:
 - a. Si se determina que la propiedad no debe declararse estorbo público, se concluirán los procedimientos, y se excluirá la propiedad de los efectos de esta Ordenanza.
 - b. Si se determina que la propiedad si debe declararse estorbo público, pero que es susceptible de ser reparada, o de que se le provea limpieza y mantenimiento adecuados, el Oficial Examinador 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.
 - c. Si se determina que la propiedad sí debe declararse 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.

SECCIÓN 4TA:

DECLARACIÓN DE ESTORBO PÚBLICO

1. Cuando el propietario, poseedor o persona con interés sea notificado conforme a lo dispuesto en la Sección Segunda de esta Ordenanza, de una orden a tenor con lo dispuesto en el inciso (b) o el inciso (c) de la Sección Tercera de esta Ordenanza, y no cumpliera con la orden dentro del término de tres (3) meses contados desde su notificación, o dentro del término de las prórrogas que se hayan concedido, el municipio podrá declarar la propiedad como estorbo público.
2. Una vez emitida una declaración de estorbo público sobre una propiedad inmueble, el propietario vendrá obligado a limpiar el mismo o a 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 efectuare la limpieza de la propiedad inmueble, el municipio procederá a hacerlo a su costo, pero el municipio tendrá derecho a reclamar por todos los gastos incurridos en dicha gestión. 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, según definido en las distintas leyes de Puerto Rico, 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. En aquellos casos en que el Municipio Autónomo de Adjuntas haya incurrido en el costo por la limpieza, se le impondrá una multa al titular, la cual será no menor de quinientos (500) dólares ni mayor de cinco mil (5,000) dólares. Disponiéndose que dicha multa solamente se podrá establecer en una sola ocasión. 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. Las multas impuestas serán pagadas al Municipio de Adjuntas. 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 pública subasta conforme a lo establecido en las Reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico, según enmendadas. 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.
4. La declaración de estorbo público tendrá los siguientes efectos:
 - a. El municipio podrá disponer la rotulación del inmueble como estorbo público.
 - b. 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 C.R.I.M. para determinar su valor en el mercado.

- c. El municipio podrá solicitar al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales la certificación de deuda de contribución sobre la propiedad.
- d. 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.

SECCIÓN 5TA:

INVENTARIO DE PROPIEDADES DECLARADAS COMO ESTORBO PÚBLICO

Cuando el municipio no fuere a expropiar inmuebles declarados como estorbo público, por motivos de utilidad pública, procederá a preparar y mantener con información actualizada un Inventario de Propiedades Declaradas como Estorbo Público que estará disponible al público. Este incluirá 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 propiedad inmueble, con el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (C.R.I.M.), 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.

SECCIÓN 6TA:

INTENCIÓN DE ADQUIRIR; EXPROPIACIÓN

Las propiedades incluidas en el Inventario de Propiedades Declaradas como Estorbo Público 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. A los efectos observará el siguiente procedimiento:

1. El adquirente le notificará al municipio de su intención de adquirir el inmueble de que se trate.
2. 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. El adquirente vendrá obligado a cubrir cualquier suma adicional que se requiera por el Tribunal de Primera Instancia como justa compensación. Cualesquiera

sumas no utilizadas le serán devueltas al adquirente cuando concluyan los procedimientos. 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 de litigio necesario para el trámite del caso.

3. 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. Cualquier gasto que exceda ese monto deberá ser facturado al solicitante-adquirente por el municipio.
4. 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 de proceso. El municipio estará facultado por disposición de la Ley 107-2020 y esta ordenanza, de realizar las acciones de cobro pertinentes contra el adquirente y anotarle embargo contra sus bienes.
5. 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.
6. 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.
7. Luego de dictarse sentencia, el municipio transferirá la titularidad del inmueble objeto del procedimiento, al adquirente.
8. 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.

Cuando un inmueble declarado estorbo público no tenga titular o dueño vivo alguno ni heredero ab intestato del Código Civil 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 de Adjuntas. 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 la Ley 107 del 14 de agosto de 2020 y a esta ordenanza.

SECCIÓN 7MA:

Las actuaciones del municipio a tenor con lo dispuesto en esta ordenanza, a excepción de la acción de expropiación que se rige por la Regla 58 de Procedimiento Civil, serán revisables por el Tribunal de Primera Instancia Sala Superior de Utuado.

SECCIÓN 8VA:

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 esta fuera procedente, el municipio podrá ejercer la acción de retracto convencional, de conformidad con lo dispuesto en el Código Civil de Puerto Rico.

SECCIÓN 9NA:

A tenor con el Artículo 2.018 (a), (2). (iv), de la Ley Núm. 107 de 14 de agosto de 2020, según enmendada, conocida como el Código Municipal de Puerto Rico, se faculta al Municipio Autónomo de Adjuntas la autoridad de expropiar en cualquier momento aquellas propiedades que hayan sido declaradas estorbos públicos.

SECCIÓN 10MA:

Por la presente se autoriza al Municipio Autónomo de Adjuntas, a través de Obras Públicas Municipal a que se lleven a cabo limpiezas o demoliciones obviando el procedimiento establecido en esta ordenanza en aquellos casos que el Presidente de la Comisión de Estorbos Públicos certifique que sea una emergencia real y comprobada, donde un solar yermo o estructura representen un peligro inminente en la vecindad y creen un estado de emergencia tal que el Municipio no tenga más alternativa que la de proceder a destruir la propiedad o eliminar el estado de peligrosidad. No obstante, los gastos incurridos por el Municipio le serán cobrados al titular o a las personas interesadas en la propiedad.

Se entenderá como emergencia real, una situación imprevista que, de no ser afrontada con rapidez y con la acción correctora, puede ocasionar lesiones a la persona y daños a los bienes materiales.

SECCIÓN 11MA:

Toda Ordenanza, Resolución o Acuerdo que en todo o en parte estuviese en conflicto con la presente ordenanza queda por ésta derogada.

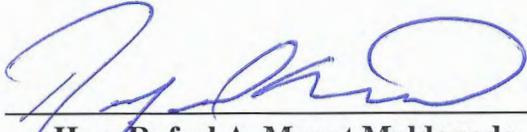
SECCIÓN 12MA:

Esta Ordenanza comenzará a regir a los diez (10) días de su publicación en cumplimiento con lo requerido en el Artículo 2.003 de la Ley Núm. 107 del 14 de agosto de 2020, según enmendada, conocida como “El Código Municipal de PR” y firmada en todas sus partes.

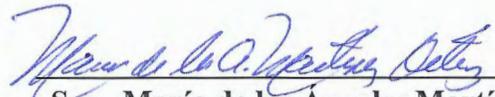
SECCIÓN 13MA:

Copia de esta Ordenanza será notificada a la División de Desarrollo Económico y Educación, Oficina de Gerencia y Presupuesto, Departamento de Hacienda, Oficina del Contador, Comisionado de la Policía Municipal, Oficina de Obras Públicas, Oficina Municipal para el Manejo de Emergencias, al Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM), al Tribunal de Primera Instancia Sala de Utuado y la Oficina de Secretaría Municipal.

APROBADO POR LA HONORABLE LEGISLATURA MUNICIPAL DE
ADJUNTAS, PUERTO RICO, HOY, 21 DE MAYO DE 2025.

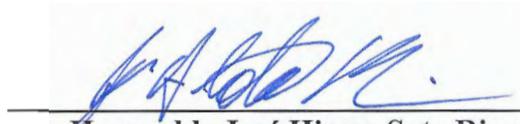


Hon. Rafael A. Munet Maldonado
Presidente de Legislatura Municipal



Sra. María de los Angeles Martínez Ortiz
Secretaria de Legislatura Municipal

APROBADA Y FIRMADA POR EL HON. ALCALDE DEL
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE ADJUNTAS, PUERTO RICO,
HOY, 22 DE MAYO DE 2025.



Honorable José Hiram Soto Rivera
Alcalde



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
GOBIERNO MUNICIPAL
APARTADO 1009
ADJUNTAS, PUERTO RICO 00601

TELEFONOS:
(787) 829-5000
(787) 829-3310 / EXT. 240
FAX: (787) 829-0303

LEGISLATURA MUNICIPAL

CERTIFICACION

CERTIFICO que la que antecede es copia fiel y exacta de la Ordenanza Número 50, Serie 2024-2025, adoptada por la Legislatura Municipal de Adjuntas, Puerto Rico, en su Sesión Ordinaria, celebrada el 21 de mayo de 2025.

PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE ADJUNTAS A DECLARAR ESTORBO PÚBLICO AQUELLAS EDIFICACIONES SOLARES, YERMOS O BALDÍOS QUE AMENACEN O AFECTEN LA SALUD, SEGURIDAD PÚBLICA; ESTABLECER EL PROCEDIMIENTO ADECUADO PARA DISPONER DE LAS MISMAS; Y PARA OTROS FINES.

CERTIFICO ADEMAS, que la Ordenanza Número 50, Serie 2024-2025, fue aprobada por la unanimidad de los doce (12) legisladores presentes.

A Favor:

Hon. Boneta Alcover, Elvin Gil
Hon. González Vázquez, José A.
Hon. Feliciano Marcucci, Evelyn
Hon. Lamboy López, Noralyz
Hon. Massol Santana, Elizabeth
Hon. Medina Caraballo, Axel
Hon. Munet Maldonado, Rafael A.
Hon. Orengo Torres, Oscar L.
Hon. Rivera Albino, Luisa Linnette
Hon. Rivera Oquendo, Guadalupe
Hon. Santiago Rodríguez, Verónica
Hon. Torres Alvarado, Elvis Omar

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, firmo la presente certificación y estampo el sello oficial del Municipio de Adjuntas, hoy 22 de mayo de 2025.


María de los A. Martínez Ortiz
Secretaria Legislatura Municipal