



Legislatura Municipal

Municipio Autónomo de Barranquitas

Gobierno de Puerto Rico

PO Box 250 • Barranquitas, PR 00794

Ordenanza

NÚMERO: 1

SERIE: 2025-26

PARA IMPARTIRLE SU APROBACIÓN AL PROGRAMA DE ERRADICACIÓN DE ESTORBOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE BARRANQUITAS; PARA ESTABLECER LA REGLAMENTACIÓN APLICABLE AL PROGRAMA DE ERRADICACIÓN DE ESTORBOS PÚBLICOS, DE CONFORMIDAD CON LAS DISPOSICIONES DE LA LEY 107 DE 14 DE AGOSTO DE 2020, SEGÚN ENMENDADA, CONOCIDA COMO CÓDIGO MUNICIPAL DE PUERTO RICO; PARA AUTORIZAR LA CONTRATACIÓN DE UN AGENTE ADMINISTRADOR DEL PROGRAMA DE ERRADICACIÓN DE ESTORBOS PÚBLICOS; PARA DELEGAR EN LA OFICINA DE SERVICIOS MUNICIPALES DEL MUNICIPIO DE BARRANQUITAS LA COORDINACIÓN Y SUPERVISIÓN DE ESTE PROGRAMA; PARA DEROGAR LA ORDENANZA NÚM. 7, SERIE 2016-2017; Y PARA OTROS FINES

POR CUANTO: El Municipio de Barranquitas se ha visto sumamente afectado, al igual que otros Municipios, por eventos de la naturaleza que han motivado el abandono de propiedades por algunos de nuestros constituyentes. Nuestro Municipio no ha estado exento a estos efectos, lo que ha propiciado un incremento en el abandono de las propiedades creando un problema social de salud y seguridad que debemos atender a la brevedad posible.

POR CUANTO: La Asamblea Legislativa y la Rama Ejecutiva del Gobierno Central de Puerto Rico han aprobado legislación para proveer las herramientas necesarias a los Municipios de Puerto Rico para atender el problema de los estorbos públicos existentes. El Código Municipal de Puerto Rico, Ley 107-2020, 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 1.003 del Código Municipal de Puerto Rico, Ley 107-2020, establece 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 1.005 del Código Municipal de Puerto Rico, Ley 107-2020, 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 dicha Ley, y se garantice a los Municipios las facultades necesarias en el orden jurídico, fiscal y administrativo para atender eficazmente las necesidades y el bienestar de los habitantes.

POR CUANTO: El Artículo 1.008 del Código Municipal de Puerto Rico, Ley 107-2020 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: Según el Artículo 1.010 del Código Municipal de Puerto Rico, Ley 107-2020, 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 1.018 del Código Municipal de Puerto Rico, Ley 107-2020, 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 1.039 del Código Municipal de Puerto Rico, Ley 107-2020, 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: El Artículo 1.041, Inciso (f), del Código Municipal de Puerto Rico, dispone que:

“(f) Toda ordenanza o resolución regirá desde la fecha que se indique en su cláusula de vigencia, excepto en el caso de las disposiciones de las ordenanzas que establezcan penalidades y multas administrativas, las cuales empezarán a regir a los diez (10) días de su publicación en la forma dispuesta en este Código.”

POR CUANTO: A pesar de los esfuerzos realizados históricamente, los inmuebles desatendidos siguen causando problemas que los convierten en 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 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 y salud.

POR CUANTO: El Artículo 799 del Código Civil de Puerto Rico dispone que:

“Artículo 799. — Uso de terrenos y construcciones.
(31 L.P.R.A. § 8062)

El propietario está obligado a destinar los terrenos y las construcciones a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento y a custodiarlos y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público con sujeción a la ley.”

POR CUANTO: El Artículo 800 del Código Civil de Puerto Rico dispone que:

“Artículo 800. — Acciones para impedir la ruina.
(31 L.P.R.A. § 8063)

El propietario de un inmueble está obligado a mantener:

(a) los edificios para evitar su ruina; y

(b) los árboles y las ramas en su propiedad que amenazan caerse para evitar que causen perjuicio a una finca ajena o a los transeúntes por una vía pública o particular. Si no cumple con esta obligación, cualquier persona que tenga un interés legítimo puede exigir al propietario la reparación, la demolición, el corte o la adopción de medidas preventivas. Si el propietario no lo realiza, la autoridad puede hacerlo a su costa.”

POR CUANTO: El Código Municipal de Puerto Rico estableció en los artículos 4.008, 4.009, 4.010, 4.011, 4.012 y 4.012A determinadas regulaciones a ser adoptadas por los Municipios de Puerto Rico, las cuales hemos decidido incluir en esta Ordenanza, en cumplimiento con lo allí dispuesto, según se indica más adelante en nuestra reglamentación.

POR CUANTO: El Municipio de Barranquitas ha efectuado una evaluación preliminar de las propiedades abandonadas dentro de nuestra jurisdicción, concluyendo que es necesario establecer un Programa de Erradicación de Estorbos Públicos.

POR CUANTO: Es la intención de esta Administración Municipal enfrentar y resolver proactivamente este problema, en aras de restaurar nuestras comunidades y vecindarios, mejorar la calidad de vida y fomentar la seguridad y bienestar de los habitantes y visitantes de nuestro Municipio.

POR CUANTO: El Municipio de Barranquitas le impidió su aprobación a la Ordenanza Número 7, Serie 2016-2017, mediante la cual se estableció el Reglamento sobre Declaración, Erradicación, Expropiación y Ejecución y Venta en Pública Subasta de Estorbos Públicos en el Municipio de Barranquitas, la cual es necesario derogar tras la aprobación de la presente Ordenanza.

POR TANTO: ORDENASE POR ESTA LEGISLATURA MUNICIPAL DE BARRANQUITAS, PUERTO RICO, CONSTITUIDA EN SU SEGUNDA SESIÓN ORDINARIA EL MIÉRCOLES, 24 DE SEPTIEMBRE DE 2025, LO SIGUIENTE:

Sección 1^a: Se autoriza al Alcalde, Hon. Elliot J. Colón Blanco, a establecer el PROGRAMA DE ERRADICACIÓN DE ESTORBOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE BARRANQUITAS, al amparo del Código Municipal de Puerto Rico, Ley 107-2020, el cual provee las más útiles herramientas con las cuales los gobiernos municipales pueden atender el problema de los estorbos públicos.

Sección 2^a: Se autoriza al Alcalde de Barranquitas a desarrollar y delegar mediante contrato, por un término mínimo prorrogable de cinco (5) años, a un Agente Administrador del Programa de Erradicación de Estorbos Públicos o a una o más personas naturales o jurídicas para planificar, estructurar, poner en práctica, delegar y ejecutar el PROGRAMA DE ERRADICACIÓN DE ESTORBOS PÚBLICOS. El Agente Administrador será seleccionado por el Municipio tras la evaluación de las propuestas que presenten las empresas invitadas a este proceso por la Administración Municipal. El Alcalde designará un Comité Evaluador de las propuestas, el cual rendirá un informe a este con recomendaciones.

Sección 3^a: El Agente Administrador deberá coordinar todas sus encomiendas con la Directora de la Oficina de Servicios Municipales, quien estará a cargo de la supervisión del Programa de Erradicación de Estorbos Públicos. El Agente Administrador podrá subcontratar todos aquellos servicios anciliares, incluyendo los legales, necesarios para lograr las metas y objetivos del Programa de Erradicación de Estorbos Públicos de acuerdo a lo dispuesto en la Leyes aplicables y a las disposiciones que más adelante se establecen en esta Ordenanza Municipal.

Dicho Agente Administrador Contratado tendrá todas las facultades conferidas en la presente Ordenanza y en el contrato a ser firmado con el Municipio.

Sección 4^a: El PROGRAMA DE ERRADICACIÓN DE ESTORBOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE BARRANQUITAS consistirá de las siguientes cuatro (4) fases:

A. PRIMERA FASE – IDENTIFICACIÓN Y NOTIFICACIÓN DE INTENCIÓN DE DECLARACIÓN DE ESTORBO PÚBLICO

El Municipio y/o el Agente Administrador Contratado realizarán los estudios que fueren necesarios, dentro de la jurisdicción municipal de Barranquitas, para identificar las propiedades inmuebles deshabitadas y abandonadas que por sus condiciones deban ser calificadas como estorbos públicos. El Municipio y/o el Agente Administrador Contratado podrán incursionar o entrar en cualquier sitio que sospeche detrimental con el fin de realizar inspecciones. Concluidos los estudios, procederán a identificar como posible estorbo público toda estructura o solar que sea declarado como tal. Notificará a los propietarios que consten inscritos en el Registro de la Propiedad o en el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM), poseedores y personas con interés, personalmente o por correo certificado, de su intención de declarar la propiedad como estorbo público. Además, deberá advertirles de su derecho a solicitar 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 las Reglas de Procedimiento Civil de 2009, según enmendadas. En caso de ignorarse el paradero de tales personas o en la situación de propiedades no inscritas, tanto en el Registro de la Propiedad como en el CRIM, el Municipio y/o el Agente Administrador Contratado lo certificará y procederá a notificar a “persona desconocida”, se publicará un aviso 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. Luego de la notificación o publicación del aviso, el propietario, poseedor o persona con interés tendrá treinta (30) 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.

B. SEGUNDA FASE – VISTA ANTE EL OFICIAL EXAMINADOR

De recibirse una solicitud de vista para oponerse a la intención de declaración de estorbo público, se deberá observar el siguiente procedimiento.

El Municipio y/o el Agente Administrador Contratado designará un oficial examinador, que será un ingeniero licenciado o un abogado licenciado. Si el Municipio y/o Agente Administrador Contratado no cuentan 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. La vista solicitada por el propietario, poseedor o persona con interés se celebrará ante un Oficial Examinador designado por el Municipio, quien evaluará la prueba y dictará una orden a los efectos siguientes:

- (a) 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.

- (b) 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 y circunstancias extraordinarias así evidenciadas mediante prueba fehaciente, se demuestre que se están realizando los trabajos para eliminar las condiciones de estorbo público, el Municipio deberá expresar al Oficial Examinador, en un plazo no mayor de diez (10) días de habersele requerido, su posición sobre cualquier prórroga adicional y su término. Una vez emitidos los comentarios del Municipio, o de no recibirse estos dentro del término establecido, el Oficial Examinador estará en posición de tomar aquella determinación que estime pertinente sobre conceder una prórroga adicional para concluir dichas reparaciones o labores. En ningún caso, el conjunto de prórrogas excederá de un (1) año.
- (c) 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 y circunstancias extraordinarias, el Oficial Examinador podrá conceder una prórroga no mayor de noventa (90) días para concluir la demolición y limpieza. 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 propietario, poseedor o persona con interés en la propiedad le reembolse al Municipio dicha cantidad.

C. TERCERA FASE – DECLARACIÓN DE ESTORBO PÚBLICO

Cuando el propietario, poseedor o persona con interés sea notificado conforme a lo dispuesto en esta Ordenanza y no compareciere en forma alguna a oponerse a la identificación de la propiedad como estorbo público, o luego de expedida una orden a tenor con lo dispuesto en el inciso (b) o el inciso (c) de la SEGUNDA FASE antes descrita, no cumpliera con la misma, el Municipio y/o Agente Administrador Contratado procederá a declarar la propiedad como estorbo público. Una vez emitida una declaración de estorbo público sobre una propiedad inmueble, el propietario vendrá obligado a limpiarla 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 realiza lo anterior, el Municipio y/o Agente Administrador Contratado podrá realizar las obras necesarias para asegurar la salud y seguridad del público en general. Para fines de este Artículo, obras necesarias son aquellas de reparación, limpieza, mantenimiento o demolición que haya determinado pertinentes el Oficial Examinador en la orden emitida cuando se haya solicitado vista en oposición a la declaración de estorbo público al amparo de esta Ordenanza; o de no haberse solicitado dicha vista, serán aquellas que mediante evaluación del Municipio y/o Agente Administrador Contratado eliminan la condición nociva o perjudicial de la propiedad para asegurar la salud y seguridad de vecinos y ciudadanos.

Además, tendrá derecho a reclamar por todos los gastos incurridos en dicha gestión. Los gastos incurridos y no recobrados por el Municipio y/o Agente Administrador Contratado en la gestión de limpieza o eliminación de la condición nociva o perjudicial constituirán un gravamen sobre la propiedad equivalente a una hipoteca legal tácita, según definido en las distintas leyes de Puerto Rico, subordinado únicamente en carácter de prioridad al gravamen de contribuciones adeudadas sobre la propiedad inmueble dispuesto en esta Ordenanza. Este gravamen en favor del Municipio por gastos incurridos se hará constar mediante instancia en el Registro de la Propiedad por el Municipio y/o Agente Administrador Contratado. En aquellos casos en que el Municipio y/o Agente Administrador Contratado haya incurrido en el costo por la limpieza se le impondrá una multa trimestral al titular, a ser pagada al Municipio donde esté situada la propiedad inmueble, la cual será no menor de mil dólares (\$1,000) ni mayor de cinco mil dólares (\$5,000). De la misma manera, a los titulares que incurran en un patrón de dejadez y sus propiedades recaigan en condición de estorbo público se le impondrán las siguientes multas: se multará por la primera reincidencia no menos de mil dólares (\$1,000), pero nunca más de mil quinientos dólares (\$1,500); en caso de una segunda reincidencia, la multa no será menor de dos mil dólares (\$2,000) ni mayor de tres mil quinientos dólares (\$3,500); por cada reincidencia adicional se impondrá una multa fija de cinco mil dólares (\$5,000). Dicha multa se podrá establecer por cada bien inmueble a nombre del titular a quien se le haya hecho la correspondiente notificación y requerimiento de acción. Esta multa será adicional al costo que conlleve la 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. En casos en donde la propiedad no conste inscrita en el Registro de la Propiedad, dichos gastos y multas podrán ser incluidas en la demanda expropiación, si el Municipio así lo desea. Las multas impuestas serán pagadas al Municipio donde esté ubicada la propiedad inmueble. 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 y/o Agente Administrador Contratado 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. 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. La declaración de estorbo público tendrá los siguientes efectos:

- (a) El Municipio y/o Agente Administrador Contratado podrá disponer la rotulación oficial del inmueble declarado como estorbo público.
- (b) El Municipio y/o Agente Administrador Contratado 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.
- (c) El Municipio y/o Agente Administrador Contratado podrá solicitar al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) la certificación de deuda de contribución sobre la propiedad.

- (d) El Municipio y/o Agente Administrador Contratado podrá expropiar el inmueble por motivo de utilidad pública, vivienda asequible o conforme a las disposiciones del procedimiento sumario aquí establecido. El Municipio también podrá embargar, gravar y ejecutar la propiedad conforme a los Artículos 7.072 y 7.073 de la Ley Núm. 107 de 14 de agosto de 2020, según enmendada, conocida como Código Municipal de Puerto Rico. Cuando el inmueble objeto de expropiación tenga deudas, intereses, recargos o penalidades con el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) 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 (CRIM) será cancelada en su totalidad. Así también, se descontará la cantidad adeudada por concepto de multas y los gastos de limpieza y de mantenimiento de la propiedad en que el Municipio haya incurrido. Una vez se le transfiera la titularidad al Municipio, en los casos que dicha expropiación sea por motivo de utilidad pública o vivienda asequible, toda deuda, intereses, recargo o penalidades de contribuciones sobre la propiedad con el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) será cancelada en su totalidad.
- (e) 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. Cuando el inmueble tenga herederos que lo reclamen, pero hayan pasado más de cinco (5) años luego de haber sido declarado estorbo público sin ser reclamado, el mismo será adjudicado al municipio donde esté sito mediante mandamiento judicial. A tales efectos, el municipio presentará una petición ex parte en el Tribunal de Primera Instancia con competencia e incluirá la prueba de que se hicieron las debidas notificaciones a la última dirección conocida de la persona o personas titulares o con derecho hereditario sobre la propiedad. 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 Núm. 107 de 14 de agosto de 2020. Para fines de esta Ordenanza no se considerará un estorbo público la estructura ocupada como residencia principal de un poseedor que ejerce dominio sobre la propiedad.

D. CUARTA FASE – DISPOSICIÓN DEL ESTORBO PÚBLICO

1. 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 un inventario de Propiedades Declaradas como Estorbo Público que incluirá la siguiente información:

- (a) localización física de la propiedad
- (b) 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 CRIM sobre la propiedad objeto del procedimiento

- (c) número de catastro
- (d) nombre del propietario, poseedor o persona con interés en la propiedad
- (e) valor en el mercado según tasación

El Municipio actualizará el inventario trimestralmente y lo hará disponible al público en la Casa Alcaldía y en su plataforma digital o red social de alto alcance público, según definido en el Inciso 201 del Artículo 8.001 de este Código.

2. INTENCIÓN DE ADQUIRIR ESTORBOS PÚBLICOS DECLARADOS Y PROCESO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA

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 sujetándose al procedimiento de expropiación forzosa, mediante el cual viene obligado a pagar al titular el justo valor de la propiedad en los casos que así aplique.

A esos efectos, se observará el siguiente procedimiento:

- (a) El adquiriente le notificará al Municipio y/o al Agente Administrador Contratado de su intención de adquirir el inmueble de que se trate.
- (b) El adquiriente le suministrará al Municipio y/o al Agente Administrador Contratado 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 adquiriente 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 adquiriente cuando concluyan los procedimientos. El adquiriente 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.
- (c) 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.

- (d) De no ser suficiente la cantidad suministrada por el adquiriente 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 adquiriente 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 adquiriente hasta que éste no salde cualquier suma que adeude por motivo del proceso. El Municipio estará facultado por disposición de este Código de realizar las acciones de cobro pertinentes contra el adquiriente y anotarle embargo contra sus bienes.
- (e) El adquiriente 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 adquiriente 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 o por falta de proveer los fondos, el Municipio tenga que desistir del pleito de expropiación o el Tribunal desestime el mismo.
- (f) La demanda de expropiación se presentará por el Municipio o por el Agente Administrador Contratado de conformidad con las disposiciones de la Regla 58 de Procedimiento Civil de 2009, según enmendada y conforme a las disposiciones de la Ley Núm. 107 de 14 de agosto de 2020, según enmendada, conocida como Código Municipal de Puerto Rico. Será requisito indispensable la aprobación de una ordenanza o resolución aprobada por la Legislatura Municipal para la adquisición de las propiedades a través del procedimiento de expropiación forzosa. 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.
- (g) Luego de dictarse sentencia, el Municipio transferirá la titularidad del inmueble objeto del procedimiento, al adquiriente, por medio de una escritura pública de compraventa a ser otorgada ante notario público.
- (h) 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

3. PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN SUMARIA

El Municipio podrá presentar ante el Tribunal los casos para la adquisición de las propiedades declaradas estorbos públicos a través de un procedimiento sumario de expropiación en los casos que el Municipio pretenda expropiar inmuebles declarados como estorbo público, a tales efectos:

- (a) La demanda de expropiación se presentará por el Municipio, conforme a la Regla 58 de las Reglas de Procedimiento Civil de 2009, según enmendadas, y conforme a las disposiciones de la Ley Núm. 107 de 14 de agosto de 2020, según enmendada, conocida como Código Municipal de Puerto Rico. En los casos en que una propiedad no esté inscrita en el Registro de la Propiedad o en el CRIM, y no pueda identificarse un poseedor o persona con interés, el Municipio certificará este hecho y demandará a "persona desconocida" conforme a la Regla 4.6 (c) de las de Procedimiento Civil de 2009.
- (b) Una vez emplazados los demandados tendrán un término de veinte (20) días para contestar la demanda y establecer sus defensas, y treinta (30) días si fue emplazado mediante edictos. Este término será improrrogable y, de no contestar en el término señalado, el Tribunal le anotará la rebeldía y dictará sentencia en un término no mayor de cinco (5) días.
- (c) Del o los demandados comparecer o contestar la demanda, el Tribunal citará para juicio, el que será celebrado en un término no menor de quince (15) días ni mayor de treinta (30) días de haberse contestado la demanda.
- (d) Una vez celebrado el juicio, el Tribunal dictará sentencia en un término no mayor de cinco (5) días.
- (e) El término para presentar recurso de apelación al Tribunal de Apelaciones será de quince (15) días.
- (f) El Municipio no vendrá obligado a consignar dinero alguno sobre la expropiación al radicar la demanda. Dicha obligación comenzará al momento en que el o los demandados comparezcan al Tribunal mediante las alegaciones responsivas contenidas en su contestación a la demanda. En caso de que el demandado comparezca al procedimiento, el Municipio sólo podrá descontar de la justa compensación que debe consignar, la cantidad adeudada de contribuciones sobre la propiedad y la cantidad adeudada por concepto de multas y los gastos de limpieza y de mantenimiento de la propiedad, en que el Municipio haya incurrido, según lo dispuesto en esta Ordenanza.
- (g) Una vez el Tribunal emita una sentencia estableciendo en ella la justa compensación, cualquier persona que tenga derecho a esta tendrá tres (3) años para reclamarla. Transcurrido dicho término, el derecho a reclamar la cuantía determinada por el Tribunal estará prescrito.

El Municipio, mediante ordenanza municipal aprobada por la Legislatura Municipal y firmada por el Alcalde, adoptará aquellos requisitos y normas para la transferencia o venta de las propiedades adquiridas por compra o mediante el procedimiento sumario de expropiación aquí establecido. Cuando se trate de propiedades que puedan ser rehabilitadas como residencias, el Municipio deberá considerar

como primera opción, cuando existan ciudadanos interesados, a personas cuya oportunidad de adquirir una propiedad estén limitadas en los procesos del mercado tradicional. No se utilizará el mecanismo sumario de expropiación aquí establecido para beneficiar a terceros adquirientes, incluyendo aquellos que sean reconocidos como inversionistas del mercado inmobiliario. Se considerará un tercero adquiriente quien no ostenta el derecho legítimo de propiedad, como sería un heredero o dueño registral. A modo de excepción, durante el primer año del Municipio haber declarado la propiedad estorbo público, las personas cuyas oportunidades de adquirir una propiedad estén limitadas en los procesos del mercado tradicional no se considerarán terceros adquirientes. Para ello se concederá el término de un (1) año al ciudadano interesado para que pueda asegurar los fondos, ayudas o cualquier otro método disponible para satisfacer la justa compensación y gastos asociados al proceso de expropiación forzosa. Se podrá conceder un término adicional de seis (6) meses. Transcurrida la totalidad del término sin que se haya concretado dicha compra, el Municipio podrá vender la misma a terceros adquirientes, incluyendo inversionistas del mercado inmobiliario. De igual modo, de haber transcurrido un (1) año desde que la propiedad fue declarada estorbo público e incluida en el inventario de propiedades declaradas como tal, sin que persona alguna haya demostrado interés en adquirir la misma, el Municipio podrá disponer de esta conforme a las disposiciones de este Artículo.

Sección 5^a: El Municipio podrá contratar a un Agente Administrador debidamente certificado en Administración de propiedades abandonadas y/o en detrimento, los cuales podrán incluir a uno o varios Agentes de Bienes Raíces debidamente licenciados, para que realicen todas aquellas gestiones puramente administrativas y/o de mercadeo relacionadas a la venta en pública subasta u otro medio, de aquellas propiedades sobre las cuales el Municipio advenga titular luego de la acción judicial de ejecución o de la ejecución de los correspondientes gravámenes; exceptuando aquellas funciones, como la adjudicación de la subasta y la declaración de subasta desierta que del Código Municipal de Puerto Rico, Ley 107-2020, y el reglamento municipal pertinente reserven a la Junta de Subastas del Municipio.

El Agente será el encargado exclusivo de manejar los activos, entiéndase las propiedades inmuebles, que el Municipio pase a ser titular, con el propósito de lograr su venta en el mercado. Todo Agente Administrador deberá tener, como mínimo, las siguientes certificaciones, licencias y seguros para manejar el inventario municipal:

- A. Certificación de Propiedades Abandonadas
“Distressed Asset Disposition”
- B. Licencias de Bienes Raíces individuales y corporativas con IVU existentes con cinco (5) años o más de experiencia
- C. Certificado DUNS
- D. Seguro de Errores y Omisiones endosando al Municipio
- E. Seguro de Accidentes Generales endosando al Municipio
- F. Seguro por el Fondo del Seguro del Estado de Puerto Rico
- G. evidencia de 2 años, mínimo, laborando con administración de propiedades para alguna entidad de gobierno

Sección 6^a: El Agente Administrador Contratado presentará ante el Tribunal y ante el Municipio todos los gastos incurridos en el proceso de identificación y declaración del estorbo público, incluyendo los gastos por limpieza y mantenimiento, los gastos de inspecciones, tasaciones, administrativos, legales, multas y otros gastos relacionados con el estorbo a ser expropiado o adquirido, los cuales serán deducidos de la justa compensación a ser pagada al dueño de la propiedad.

Sección 7^a: Se delega en la Directora de la Oficina de Servicios Municipales del Municipio de Barranquitas la supervisión y coordinación de todos los procesos encomendados al Agente Administrador Contratado, en representación del Municipio de Barranquitas.

Sección 8^a: REVISIÓN JUDICIAL: Las actuaciones del Municipio y/o del Agente Administrador Contratado serán revisables por el Tribunal de Primera Instancia.

Sección 9^a: Se deroga la Ordenanza Núm. 7, Serie 2016-2017. Además, se deroga cualquier otra ordenanza, resolución, reglamento o acuerdo anterior que se encuentre en conflicto con la presente Ordenanza.

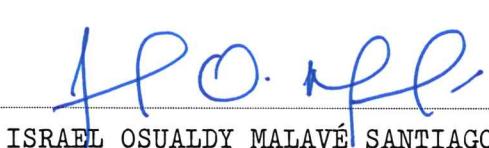
Sección 10^a: Por la presente se declara que las disposiciones de esta Ordenanza son independientes y separables, y que, si cualquier sección, párrafo, oración o cláusula fuera declarada nula por cualquier Tribunal con jurisdicción competente, la decisión de dicho Tribunal no afectará la validez de ninguna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

Sección 11^a: Se autoriza al Alcalde, Hon. Elliot J. Colón Blanco, a que suscriba los acuerdos y convenios necesarios a los fines de promover los objetivos y propósitos de esta Ordenanza.

Sección 12^a: Esta Ordenanza comenzará a regir de inmediato una vez aprobada por la Legislatura Municipal y firmada por el Alcalde, excepto las disposiciones que establecen multas administrativas, las cuales empezarán a regir a los diez (10) días de su publicación en un periódico de circulación general o de circulación regional.



Fecha de aprobación por la Legislatura: 24 DE SEPTIEMBRE DE 2025


ISRAEL OSUALDY MALAVÉ SANTIAGO

Presidente


LUZ MILAGROS RIVERA MARTÍNEZ
Secretaria

Fecha de aprobación por el Alcalde: 25 DE SEPTIEMBRE DE 2025


ELLIOOT JAVIER COLÓN BLANCO
Alcalde



Legislatura Municipal

Municipio Autónomo de Barranquitas

Gobierno de Puerto Rico

PO Box 250 • Barranquitas, PR 00794

Certificación

ORDENANZA: 1

SERIE: 2025-26

Yo, Luz Milagros Rivera Martínez, Secretaria de la Legislatura Municipal de Barranquitas, Puerto Rico, CERTIFICO que la anterior es Copia Fiel y Exacta de la ORDENANZA aprobada en:

SESIÓN: Segunda Ordinaria, 2^a Reunión
FECHA: 24 de septiembre de 2025

HORA: 7:00 P.M.
LUGAR: Sala de Sesiones

Firmada por el Hon. Elliot J. Colón Blanco, Alcalde: 25 de septiembre de 2025

Intitulada: Para impartirle su aprobación al Programa de Erradicación de Estorbos Públicos del Municipio Autónomo de Barranquitas; para establecer la reglamentación aplicable al Programa de Erradicación de Estorbos Públicos, de conformidad con las disposiciones de la Ley 107 de 14 de agosto de 2020, según enmendada, conocida como Código Municipal de Puerto Rico; para autorizar la contratación de un Agente Administrador del Programa de Erradicación de Estorbos Públicos; para delegar en la Oficina de Servicios Municipales del Municipio de Barranquitas la coordinación y supervisión de este programa; para derogar la Ordenanza Núm. 7, Serie 2016-2017; y para otros fines

CERTIFICO, además, que el (la) Legislador(a) Hon. Jacinto Santos Colón presentó una moción a los fines de que se aprobara la medida, siendo secundada por Hon. Lianabel Ortiz Morales; y que la votación fue la siguiente:

A FAVOR

- 1) Hon. Israel Osualdy Malavé Santiago
- 2) Hon. Ramón Alexis Orsini Figueroa
- 3) Hon. Jacinto Santos Colón
- 4) Hon. Francisco José López Rivera
- 5) Hon. Damaris Zayas Rodríguez
- 6) Hon. Lianabel Ortiz Morales
- 7) Hon. Andy Alexis Rodríguez Martínez
- 8) Hon. Carlos René Rivera Rivera
- 9) Hon. Janice Ortega Maldonado
- 10) Hon. Rosalía Robles Mercado
- 11) Hon. José Enrique Colón Ortiz
- 12)
- 13)
- 14)

EN CONTRA

Ninguno.

AUSENTES

Hon. Alberto Luis Rosario Rivera
Hon. Angélica Zayas Maldonado

VACANTES

una (1) PNP

EN TESTIMONIO DE LO CUAL y para remitir a los lugares correspondientes, expido la presente con mi firma y Sello Oficial de la Legislatura Municipal de Barranquitas, Isla de Puerto Rico, hoy 25 de septiembre de 2025.



LUZ MILAGROS RIVERA MARTÍNEZ
SECRETARIA LEGISLATURA