



LEGISLATURA MUNICIPAL  
CANÓVANAS

ORDENANZA NÚM. 26

SERIE 2024-2025

**PARA APROBAR EL REGLAMENTO PARA EL MANEJO DE ESTORBOS PÚBLICOS, PARA DEROGAR LAS ORDENANZAS NÚM. 9 Y NÚM. 15 AMBAS SERIE 2023-2024 Y PARA OTROS FINES.**

- POR CUANTO:** La Ley Núm. 107-2020, conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico”, establece en su Art. 1.010 la facultad de cada municipio de ordenar, reglamentar y resolver cuanto sea necesario o conveniente para atender las necesidades locales y para su mayor prosperidad y desarrollo.
- POR CUANTO:** La Ley 55-2020, conocida como el “Código Civil de Puerto Rico” impone en su Art. 799 una responsabilidad a todo propietario(a) de custodiar los terrenos y las construcciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público con sujeción a la Ley. De acuerdo con su Art. 800, “[s]i 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”. Según el caso *Berríos v. Municipio*, 31 D.P.R. 54 (1922), “la autoridad” incluye al gobierno municipal.
- POR CUANTO:** El Art. 4.001 del Código Municipal señala que el proceso de reforma del gobierno municipal comprende y requiere medidas creativas e innovadoras que propicien la participación real y efectiva de los(as) habitantes del municipio en la planificación, desarrollo y mejoramiento de sus comunidades. Además, ha sido política pública de esta administración municipal fomentar la participación ciudadana y autogestión de las comunidades en los procesos de identificación, manejo y reutilización de las propiedades abandonadas de nuestro municipio.
- POR CUANTO:** Los Arts. 4.009 y 4.010 del Código Municipal también facultan 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.

**Ordenanza Número 26, Serie 2024-2025**

Aprobada en la 8va Reunión 1ra Sesión Ordinaria Año 2025 el 12 de junio de 2025

Iniciales Presidente Legislatura Municipal CFC

Iniciales Secretaria Legislatura Municipal JG

Iniciales Alcaldesa MJM

**POR CUANTO:** Los Arts. 1.039, inciso (f) y 1.009 del Código Municipal facultan a los municipios a aprobar ordenanzas que impongan sanciones penales o multas administrativas por violación a las ordenanzas y resoluciones municipales, hasta los límites y de acuerdo con lo dispuesto en esta ley. El Art. 1.039 inciso (m) también faculta a la Legislatura Municipal a "[a]probar aquellas ordenanzas, resoluciones y reglamentos sobre asuntos y materias de la competencia o jurisdicción municipal que, de acuerdo con esta ley o con cualquier otra ley, deban someterse a su consideración y aprobación".

**POR CUANTO:** Esta administración municipal reitera que, para llegar a intervenir, limpiar, cobrar o gravar un estorbo público, la propiedad debe haber tenido que pasar por un proceso riguroso de notificaciones, cartas certificadas y/o colocadas en el lugar, avisos públicos, rotulación y reuniones en la comunidad. Frente al caso omiso a dichos esfuerzos, la falta de interés y/o la ausencia de sus dueños(as), el municipio entiende la necesidad de buscar nuevas alternativas para asegurar comunidades habitables y seguras.

**POR CUANTO:** La Ley 210-2015, según enmendada, conocida como la "Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria" indica en su Art. 44, inciso (6) que los municipios podrán pedir una anotación preventiva en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado "por los gastos y multas relacionadas a un inmueble declarado estorbo público mediante certificación administrativa y conforme a las leyes aplicables". En su Art. 55, incluye como parte de la hipoteca legal tácita a favor del Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM), las corrientes no pagadas por el importe de las multas y deudas de mitigación por concepto de estorbo públicos". Esta hipoteca legal tiene carácter de tácita y determina una preferencia a beneficio de sus titulares sobre todo otro acreedor(a), y sobre el(la) tercer adquirente, aunque haya inscrito sus derechos.



**POR CUANTO:** El Art. 4.012A del Código Municipal establece un procedimiento de expropiación sumario, con el fin de facilitar los procesos de adquisición para esas propiedades declaradas como estorbo público, y con énfasis en priorizar la vivienda asequible. Establece que "[e]l 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."

#### Ordenanza Número 26, Serie 2024-2025

Aprobada en la 8va Reunión 1ra Sesión Ordinaria Año 2025 el 12 de junio de 2025

Iniciales Presidente Legislatura Municipal CGZ

Iniciales Secretaria Legislatura Municipal AB

Iniciales Alcaldesa MM

**POR CUANTO:** El Código Municipal también incluye otro proceso de adquisición y disposición de estorbos públicos, utilizando un modelo donde posibles compradores consignan al Municipio el 110% del valor de la propiedad con el fin de cubrir la justa compensación y los gastos transaccionales correspondientes. Este proceso nace originalmente por la Ley 31-2012, conocida como la “Ley para Viabilizar la Restauración de las Comunidades de Puerto Rico”, recientemente derogada e integrado como el Art. 4.012 del Código Municipal. Tuvo como fin explorar métodos creativos para cubrir los gastos relacionados a la expropiación forzosa tras la crisis fiscal que se encontraban los municipios y carecían de recursos para costear la adquisición de una propiedad declarada como estorbo público. Sin embargo, este mecanismo se iniciaba por cartas de interés con compradores privados, careciendo de un proceso abierto o transparente de solicitud de propuestas o subasta. Además, se vendía al primero que expresaba interés y al precio de tasación, representando posibles pérdidas para el Municipio por falta de un proceso proactivo de subasta, y por no considerar otras posibles ofertas de mayor cantidad. Este mecanismo también estaba fuera del alcance de la mayoría de los ciudadanos, quienes no tienen ahorros o acceso a capital para comprar propiedades en efectivo. Finalmente, excluía el Municipio de la toma decisiones sobre el futuro uso de la propiedad, vendiendo la propiedad tal como está y sin restricciones. No obstante, no existe prohibición para el Municipio optar por utilizar el mecanismo de expropiación forzosa del Art. 4.012 en combinación con otras herramientas que garantizan la transparencia, participación, apertura, competitividad y en búsqueda de intereses públicos. Considerando la amplia facultad que concede el Código Municipal a los gobiernos locales para crear e implementar política pública, se deberán implementar protocolos para el uso responsable del Art. 4.012 para promover actividades que quizás no son viables inmediatamente bajo el Art. 4.012A, tales como la promoción del comercio local y de pequeños y medianos negocios, la creación de nuevas unidades para alquiler por Sección 8, o ventas para poder generar ingresos para la rehabilitación de propiedades adquiridas bajo el Art. 4.012A, entre otros.

**POR CUANTO:** El Art. 1727 del Código Civil indica que “[a] falta de las personas legalmente llamadas a la sucesión conforme a las reglas prescritas, sucede el pueblo de Puerto Rico. Previa declaración judicial de herederos, los bienes así adquiridos por el pueblo de Puerto Rico se destinarán al “Fondo de la Universidad” [...]. Sin embargo, de existir alguna propiedad inmueble declarada estorbo público, conforme la ley especial que aplique, se destinará al Gobierno Municipal en cuya jurisdicción esté sito el inmueble, solo luego de que la Universidad de Puerto Rico, dentro del término de cinco meses, luego de haber sido notificado formalmente, haya expresado su falta de interés en

**Ordenanza Número 26, Serie 2024-2025**

Aprobada en la 8va Reunión 1ra Sesión Ordinaria Año 2025 el 12 de junio de 2025

Iniciales Presidente Legislatura Municipal OF

Iniciales Secretaria Legislatura Municipal AB

Iniciales Alcaldesa



la misma por no representar uso institucional, inscribiendo la correspondiente titularidad en el Registro de la Propiedad mediante Sentencia o Resolución Judicial”.

**POR CUANTO:** El Art. 4.008 del Código Municipal establece las normas a utilizarse para notificar a los propietarios(as), poseedores(as) y personas con interés sobre una posible declaración de estorbo público, indicando que el municipio deberá cumplir “sustancialmente” con la Regla 4 de Procedimiento Civil de 2009. De la misma forma, en su Art. 4.010 señala que las órdenes emitidas como resultado de una vista administrativa también cumplirán con dicha norma. Sin embargo, no establece la norma a utilizarse para esos casos sin vista administrativa y para las otras instancias donde hace falta comunicarse con la parte. Considerando la vaguedad de estas disposiciones, el municipio entiende necesario interpretarlas de manera racional y establecer el protocolo a seguir.

**POR CUANTO:** Según el Tribunal Supremo de los Estados Unidos, “[l]a oportunidad de ser escuchado debe adaptarse a las capacidades y circunstancias de quienes van a ser escuchados”. Goldberg v. Kelly, 397 U.S. 254, 267-268 (1970) Similarmente, ha indicado en varias instancias la flexibilidad que tienen las entidades gubernamentales al momento de fijar las garantías para cumplir con el debido proceso, indicando que “[e]l debido proceso es flexible y exige las protecciones procesales que la situación particular requiera”, según Matthews v. Eldridge, 424 U.S. 319 (1976), en donde se establece que “[e]l debido proceso no es una concepción técnica con un contenido fijo no relacionado con el tiempo, lugar y circunstancias”, Morrissey v. Brewer, 408 U.S. 471 (1972) y que: “[l]a consideración de qué procedimientos puede requerir el debido proceso bajo cualquier conjunto de circunstancias debe comenzar con una determinación de la naturaleza precisa de la función gubernamental involucrada, así como del interés privado que ha sido afectado por la acción gubernamental.” Cafeteria Workers v. McElroy, 367 U.S. 886 (1961). Finalmente, “[l]os requisitos del debido proceso están sujetos a ajustes dependiendo de las exigencias de la situación.” Gilbert v. Homar, 520 U.S. 924 (1997). [Traducción suplida]

**POR CUANTO:** Similarmente, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha establecido que la garantía de notificación, salvaguardada por el debido proceso de ley, debe caracterizarse como “real y efectiva, ajustada a los preceptos estatutarios aplicables”. Río Const. Corp. v. Mun. de Caguas, 155 DPR 394, 412 (2001). La notificación adecuada que exige el debido proceso de ley tiene como objetivo que la parte perjudicada conozca su derecho de solicitar una reconsideración administrativa o una revisión judicial. Véase, Torres v. Municipio de San Juan, 208 DPR 586 (2022).

**Ordenanza Número 26, Serie 2024-2025**

Aprobada en la 8va Reunión 1ra Sesión Ordinaria Año 2025 el 12 de junio de 2025

Iniciales Presidente Legislatura Municipal OF

Iniciales Secretaria Legislatura Municipal TO

Iniciales Alcaldesa MJM



**POR CUANTO:** En la práctica, los(as) propietarios(as), poseedores(as) y personas con interés de una propiedad identificada por el Municipio de Canóvanas como estorbo público comparecen y voluntariamente mitigan la condición detrimental de sus propiedades. Sin embargo, queda una minoría de casos de propietarios(as), poseedores(as) y personas con interés totalmente ausentes, quienes han dejado por años sus condiciones deterioradas y se han convertido en un perjuicio para la comunidad. Estas propiedades también tienden a tener deudas de impuestos sobre la propiedad o ni siquiera fueron registradas en el CRIM por sus titulares. En otras ocasiones, las propiedades son de propietarios(as), poseedores(as) y personas con interés que ni siquiera han demostrado ningún tipo de interés o acción para cumplir con sus responsabilidades.

**POR CUANTO:** Para atender estos casos, también entendemos necesario incorporar el mecanismo de la rebeldía. El propósito de este mecanismo es desalentar el uso de la dilación como estrategia de litigación. Una dilación en la respuesta judicial puede ser una fuente de injusticia. En otras palabras, justicia tardía equivale a la denegación de la justicia misma. La rebeldía es la posición procesal en que se coloca la parte que ha dejado de ejercitar su derecho a defenderse o de cumplir con su deber procesal. Los efectos o las consecuencias de la anotación de rebeldía se resumen en que se dan por admitidos todos los hechos bien alegados en la demanda o la alegación que se haya formulado contra el rebelde y se autoriza al tribunal para que dicte sentencia, si esta procede como cuestión de derecho. Rivera v. Joe's European Shop, 183 DPT 580 (2011). Ahora bien, en cuanto a cómo procede esta notificación, particularmente el Tribunal Supremo de Puerto Rico indica que cuando la parte en rebeldía por incomparecencia fuese de identidad desconocida o figurarse con nombre ficticio, se efectuará la notificación de la sentencia mediante publicación de edictos. En segundo lugar, cuando la identidad de la parte en rebeldía por incomparecencia fuese conocida, se remitirá la notificación de la sentencia a su última dirección conocida. Falcón v. Maldonado, 139 DPR 97 (1995). En contraste, cuando la parte comparece se deben enviar todas las notificaciones correspondientes aun cuando se le haya anotado la rebeldía. Banco Popular v. Andino. 192 DPR 172 (2015).

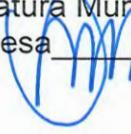
**POR CUANTO:** Utilizando por analogía la Regla 67.1 de las de Procedimiento Civil establece que una vez se haya anotado la rebeldía, como excepción, las reglas eximen de notificar los escritos y las órdenes a las partes cuya rebeldía es por falta de comparecencia. 32 LPRA Ap. V, R. 67.1. Similarmente, la Sec. 3.10 de la Ley Núm. 38-2017, conocida como la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno, indica que si una parte debidamente citada no comparece

**Ordenanza Número 26, Serie 2024-2025**

Aprobada en la 8va Reunión 1ra Sesión Ordinaria Año 2025 el 12 de junio de 2025

Iniciales Presidente Legislatura Municipal 

Iniciales Secretaria Legislatura Municipal 

Iniciales Alcaldesa 

a la conferencia con antelación a la vista, o a cualquier otra etapa durante el procedimiento adjudicativo el funcionario que presida la misma podrá declararla en rebeldía y continuar el procedimiento sin su participación, pero notificará por escrito a dicha parte su determinación, los fundamentos para la misma y el recurso de revisión disponible. 3 LPRA 9650.

- POR CUANTO:** En varias jurisdicciones y entidades existe el mecanismo de una multa mensual y automática. Este mecanismo es común entre varias agencias federales, tal como visto las multas diarias del Environmental Protection Agency según la Clean Water Act, 42 U.S.C. § 7413 y 33 U.S.C. § 1319, Resource Conservation and Recovery Act, 42 U.S.C. § 6928 y Comprehensive Environmental Response, Compensation, and Liability Act, 42 U.S.C. § 9607. Similarmente, el Internal Revenue Service impone una penalidad por cada mes que uno no radica sus planillas federales, 26 U.S.C. § 6651(a)(1). Otras ciudades, tales como Los Ángeles, California, New York, Chicago, Illinois, Austin y Houston, Texas, Seattle, Washington y Phoenix, Arizona, entre otras, también cobran multas diariamente de persistir la condición de estorbo público. En la mayoría de los casos, la entidad correspondiente no notifica al (a la) infractor(a) por cada día, semana o mes de impuesto, sino, la multa sigue acumulando desde la fecha de una sola notificación hasta que la persona cumple con las órdenes y resoluciones y/o hasta que el municipio puede confirmar que no existe tal condición. Véase como ejemplo Seattle Municipal Code 10.09 y Municipal Code of Chicago Title 7.
- POR CUANTO:** El Art. 7.053 del Código Municipal establece que es el “deber de toda persona que adquiera una propiedad, ya sea por compraventa, donación, herencia, traspaso, cesión, dación, o cualquier otro método, notificar dicho cambio de titularidad al [CRIM] mediante el formulario al efecto, dentro de los treinta (30) días siguientes a la adquisición de la propiedad [...]. Por otro lado, la inscripción registral en Puerto Rico es de naturaleza voluntaria salvo contadas excepciones dispuestas en la Ley 210-2015. En dicha inscripción no se configura la dirección postal e información del contacto de los(as) titulares, según el Art. 23 de la Ley 210. Por lo tanto, el municipio determina que los registros del CRIM, son el récord más confiable para la obtención de información de contacto de cualquier titular notificado(a) como parte de un proceso de declaración de estorbo público.
- POR CUANTO:** Según el Tribunal Supremo de Puerto Rico, “[c]uando en el ejercicio de su poder de policía tanto el Estado como un municipio tratan de reglamentar determinada materia, la Ordenanza se considerará válida, a menos que sea imposible armonizarla con la ley general del Estado”. Cabassa v. Ramón Rivera, 68 DPR 706, 712 (1948)

**Ordenanza Número 26, Serie 2024-2025**

Aprobada en la 8va Reunión 1ra Sesión Ordinaria Año 2025 el 12 de junio de 2025

Iniciales Presidente Legislatura Municipal OF

Iniciales Secretaria Legislatura Municipal OF

Iniciales Alcadesa MM

**POR CUANTO:** De acuerdo con el Art. 1.005 del Código Municipal, según el cual “[...]os poderes y facultades conferidos a los municipios excepto disposición en contrario, se interpretarán liberalmente a favor de los municipios, en armonía con la buena práctica de política pública fiscal y administrativa, de forma tal que siempre se propicie el desarrollo e implementación de la política pública enunciada en este Código de garantizar a los municipios las facultades necesarias en el orden jurídico, fiscal y administrativo, para atender eficazmente las necesidades y el bienestar de sus habitantes. A menos que se disponga por ley lo contrario, toda lista contenida en la misma con respecto a las facultades de los municipios y las actividades objeto de clarificación se interpretará como números apertos, lo que siempre ha sido la intención legislativa”.

**POR CUANTO:** Para cumplir con la política pública del Municipio de Canóvanas y la nueva legislación aprobada por la Asamblea Legislativa del Estado Libre Asociado, es necesario adoptar un nuevo Reglamento Municipal de Declaración de Estorbos Públicos.

**POR CUANTO:** Además, en ánimo de establecer un proceso de cobro justo y uniforme, se establece en esta ordenanza los costos del municipio por gestiones realizadas en propiedades declaradas como estorbo público.

**POR TANTO:** **ORDÉNESE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE CANÓVANAS LO SIGUIENTE:**

**SECCIÓN 1RA:** Para dejar sin efecto las Ordenanzas Núm. 9 y Núm. 15 ambas de la Serie 2023-2024; las cuales hasta el momento han regulado el proceso de declaración de estorbo público, para sustituirlas mediante la aprobación de esta nueva Ordenanza, con un nuevo Reglamento para la Declaración de Estorbos Públicos, y para otros fines.

**SECCIÓN 2DA:** Se aprueba y se hace formar parte de esta Ordenanza el “Reglamento para la Declaración de Estorbos Públicos del Municipio de Canóvanas”.

**SECCIÓN 3RA:** Toda Ordenanza o Resolución que entre en conflicto con la presente Ordenanza queda expresamente derogada.

**SECCIÓN 4TA:** Copia certificada de esta Ordenanza y su Reglamento se remitirá a la Oficina de Planificación y Desarrollo del Municipio de Canóvanas, a la Policía Municipal, la Secretaría Municipal y la Oficina de Manejo de Emergencias Municipal, así como a las agencias gubernamentales concernidas para su conocimiento y acción correspondiente.

**Ordenanza Número 26, Serie 2024-2025**

Aprobada en la 8va Reunión 1ra Sesión Ordinaria Año 2025 el 12 de junio de 2025

Iniciales Presidente Legislatura Municipal OSL

Iniciales Secretaria Legislatura Municipal OTB

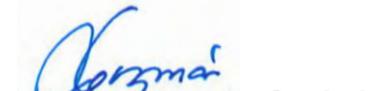
Iniciales Alcaldesa MM

**SECCIÓN 5TA:** Esta Ordenanza y su Reglamento comenzarán a regir una vez sea aprobada por la Legislatura Municipal, firmada por la Alcaldesa y luego de transcurridos diez (10) días de haber sido publicada en un periódico de circulación general y uno de circulación regional que sirva al Municipio de Canóvanas.

Ordenanza Número 26, Serie 2024-2025. Aprobada por la Honorable Legislatura Municipal de Canóvanas, Puerto Rico, en la Octava Reunión de la Primera Sesión Ordinaria del Año 2025 el día 12 de junio de 2025.

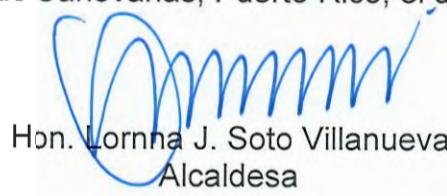


Hon. Onel Febo Rivera  
Presidente  
Legislatura Municipal



Sra. Joana Guzmán Sanjurjo  
Secretaria  
Legislatura Municipal

Aprobada por la Alcaldesa de Canóvanas, Puerto Rico, el día 17 de junio de 2025.



Hon. Lorna J. Soto Villanueva  
Alcaldesa

## ***CERTIFICACIÓN***

### ***CERTIFICACIÓN:***

*Que la que antecede es una copia fiel y exacta del original que obra en el libro de actas de la Honorable Legislatura Municipal de Canóvanas, Puerto Rico adoptada en la Octava Reunión de la Primera Sesión Ordinaria del Año 2025, celebrada el 12 de junio de 2025 y aprobada por la Alcaldesa de Canóvanas, la Hon. Lomna J. Soto Villanueva el 17 de junio de 2025.*

### ***SE CERTIFICA, ADEMÁS:***

*Que esta Ordenanza Número 26, Serie 2024-2025, fue aprobada con los votos afirmativos de los Legisladores presentes en esta Reunión:*

#### **A Favor**

*Hon. Onel Febo Rivera  
Hon. Carmen G. Vargas Maldonado  
Hon. Salvador Benítez Nieves  
Hon. María A. Mulero Pastrana  
Hon. Sara E. Carrión Ramos  
Hon. Manuel A. Sanjurjo Carrión  
Hon. Miguel A. Jiménez Carrión  
Hon. Maribel Bonano Márquez  
Hon. Yeila S. Cuadrado Sanjurjo  
Hon. Oscar A. Rosa Vizcarrondo  
Hon. Bienvenido Nieves Matos  
Hon. Lillian S. Landrón Sandín  
Hon. Luis L. García González  
Hon. Eva I. López Pacheco*

#### **EXCUSADO**

*Hon. Juan Pizarro Sánchez*

### ***EN TESTIMONIO DE LO CUAL:***

*y para que así conste, expido la presente bajo mi firma y el sello de esta Honorable Legislatura Municipal hoy, 17 de junio de 2025.*

  
*Hon. Joana Guzmán Sanjurjo  
Secretaria  
Legislatura Municipal*

*SELLO*

# REGLAMENTO PARA LA DECLARACIÓN DE ESTORBOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO DE CANÓVANAS

## Artículo 1.-Base legal

Este Reglamento se adopta al amparo de las facultades y funciones legislativas delegadas a los municipios de Puerto Rico y sus Legislaturas Municipales para reglamentar los asuntos concernientes a su jurisdicción y aprobar aquellas Ordenanzas, Resoluciones y Reglamentos sobre asuntos y materias de la competencia Municipal delegadas al amparo de la Ley 107-2020, conocida como el "Código Municipal de Puerto Rico". El procedimiento también incorpora facultades municipales establecidas en la Ley 210-2015, según enmendada, conocida como la "Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria" y el Código Civil de Puerto Rico.

## Artículo 2.-Definición

Un estorbo público es cualquier estructura deshabitada y abandonada o solar abandonado, yermo o baldío que es inadecuada para ser habitada o utilizada por seres humanos, por estar en condiciones de ruina, falta de reparación, defectos de construcción, o que es perjudicial a la salud o seguridad del público. Es indispensable que dicho solar o estructura no esté siendo ocupado por ninguna persona. Dichas condiciones pueden incluir, pero sin limitarse, a las siguientes: defectos en la estructura que aumentan los riesgos de incendios o accidentes; falta de adecuada ventilación o facilidades sanitarias; y falta de limpieza.

## Artículo 3.-Inicio de declaración

El procedimiento para la declaración de estorbo público se realizará por parte del Municipio de Canóvanas. El Municipio podrá realizar los estudios que fueren necesarios por iniciativa propia o respondiendo a una queja presentada por cualquier ciudadano(a) al Municipio, para identificar las propiedades que por sus condiciones pudieran ser calificadas posteriormente como estorbo público, según su definición. El Municipio también proveerá un formulario a la ciudadanía para facilitar la radicación de querellas. El municipio podrá capacitar y entrar en acuerdos de colaboración con organizaciones de base comunitaria y sin fines de lucro para el levantamiento de inventarios que podrán servir de base para declaraciones de estorbo público.

## Artículo 4.-Investigación

El Municipio realizará investigaciones de campo a los fines de determinar si debe iniciar un proceso de declaración de estorbo público. El Municipio también investigará los nombres de los propietarios y cualquier posible dirección postal en el Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM), el Registro de la Propiedad, y, de tratarse de una persona jurídica, se utilizarán también las direcciones disponibles en el Registro de Corporaciones del Municipio de Estado del (de la) agente residente. Toda gestión se documentará y formará parte del expediente del caso. Concluida la investigación, el Municipio emitirá un informe con los hallazgos y determinaciones correspondientes. El Municipio podrá desestimar una denuncia en cualquier momento, de entender que la propiedad no cumple con los criterios para ser declarada un estorbo público.

## Artículo 5.-Determinación preliminar

Si de la investigación surge que hay base para iniciar un proceso de declaración de estorbo público, el Municipio formulará y notificará una determinación preliminar, la cual incluirá el informe de investigación, cumpliendo con los siguientes requisitos:

- Desglosar las faltas que se imputan;

- b) Informar el derecho que tiene la parte con interés en la propiedad de solicitar dentro del término de treinta (30) días calendario, contados a partir de la notificación según dispone el Artículo 9 de este Reglamento, una vista administrativa ante un(a) Oficial Examinador(a) en la que podrá oponerse a que se declare la propiedad estorbo público, dar testimonio y presentar evidencia;
- c) Informar a la parte que puede comparecer a la vista administrativa asistida por un abogado(a), pero que no está en la obligación de hacerlo;
- d) Reconocer el derecho de cualquier parte interesada a oponerse a una declaración de estorbo público también mediante contestación escrita, dentro del término de treinta (30) días calendario desde la fecha de la notificación de la determinación preliminar; y
- e) Advertir que, de no solicitar, ni comparecer a la vista administrativa y de no contestar la determinación preliminar, o de abandonar el proceso solicitado, se anotará la rebeldía y continuará con la declaración final de estorbo público de forma expedita, y podrá entrar en vigor cualquiera de los remedios del Artículo 10 de este Reglamento, incluyendo posibles multas, gravámenes y demolición, entre otros.

#### **Artículo 6.- Anotación de rebeldía y sus efectos**

En los casos donde la parte interesada no haya solicitado una vista administrativa u objetado por escrito la declaración de estorbo público dentro del término correspondiente, se anotará la rebeldía. La anotación de rebeldía resultará en la aceptación de las condiciones en que se encuentra la propiedad y permitirá que el municipio emita una resolución y orden para la declaración de la propiedad como estorbo público. La anotación de rebeldía formará parte de la resolución de declaración final, o podrá formar parte de una resolución separada, notificada según dispone el Artículo 9.

#### **Artículo 7.- Vista administrativa**

En los casos donde la parte interesada haya comparecido a la vista administrativa o contestado mediante comunicación escrita dentro del término correspondiente, un(a) Oficial Examinador(a) nombrado(a) por el(la) Alcalde(sa) determinará por escrito si procede la declaración de estorbo público. De determinarse que procede la declaración, el(la) Oficial Examinador(a) expedirá y notificará una resolución y orden según dispone el Artículo 9 de este Reglamento, donde concederá un término de tiempo razonable que no será mayor de treinta (30) días calendario para eliminar las faltas que justifican la declaración. A petición de parte, y por razón justificada y en circunstancias extraordinarias así evidenciadas mediante prueba fehaciente, se demuestre que se están realizando los trabajos para eliminar las condiciones de estorbo público, el(la) Oficial Examinador(a) podrá conceder prórrogas adicionales, luego del Municipio de Canóvanas expresar su posición sobre dicha prórroga dentro de los (10) días calendarios de haberse requerido. Dichas prórrogas en conjunto no excederán el término de noventa (90) días para el cumplimiento de órdenes de demolición y limpieza o un (1) año para los demás casos.

#### **Artículo 8.-Declaración de estorbo público**

Cuando el(la) propietario(a), poseedor(a) o parte con interés no compareciere en forma alguna a oponerse a la declaración de estorbo público dentro del término correspondiente, el Municipio de Canóvanas procederá con la emisión de una resolución de declaración final de estorbo público. Del mismo modo, el(la) Oficial Examinador(a) procederá con la emisión de una resolución declaración de estorbo público en aquellos casos donde la parte compareció a vista administrativa o mediante comunicación escrita, pero incumplió con la orden correspondiente. Toda resolución de declaración final será notificada según dispone el Artículo 9 de este Reglamento.

## Artículo 9.-Notificación

- a) **Notificaciones de declaraciones preliminares y finales y anotaciones de rebeldía.** Para cumplir sustancialmente con la Regla 4 de Procedimiento Civil, se notificará al propietario(a), poseedor(a) o parte con interés de una de las siguientes maneras:
- i) Personalmente.
  - ii) Por correo certificado. De ser devuelto cualquier correo certificado, no se volverá a enviar a dicha dirección. Sin embargo, de ser devuelto por no ser reclamado (“unclaimed”) o con una nota de “devolver al remitente” (“return to sender”), se enviará una copia de la notificación mediante correo regular, lo cual será evidenciado suficientemente mediante afirmación del (de la) empleado(a) o funcionario(a) municipal que envió la carta.

En caso de ignorarse el paradero de tales personas o en la situación de propiedades no inscritas, el municipio lo certificará y procederá a notificar a “persona desconocida”, de la siguiente manera:

- iii) Publicando un aviso en un (1) periódico de circulación general o regional y uno (1) digital, sin que medie orden judicial previa, y
- iv) Fijando copia en sitio visible en el lugar afectado.

b) **Notificaciones luego de anotar la rebeldía.**

De anotarse la rebeldía, el municipio notificará la Resolución y Orden final, declarando la propiedad como estorbo público y anotando la rebeldía, según se expone en el inciso (a) de este Artículo, y toda comunicación subsecuente, tales como la expedición de multas de limpieza o multas por su condición de estorbo público, serán colocadas en el expediente y no seguirán siendo notificadas, esto como efecto de la anotación de rebeldía.

- c) **Notificaciones de multas, vistas, citaciones, resoluciones y órdenes provisionales y otros asuntos dentro del proceso de estorbos públicos:** Cualquier otra comunicación que no sea la denuncia preliminar o la resolución y orden final, cuando no hay anotación de rebeldía, serán notificadas de una de las siguientes maneras:

- i) toda dirección postal obtenida por el municipio que no haya sido devuelta por inexistente o por desocupada, mediante correo regular;
- ii) correo electrónico, de haber alguno; y/o
- iii) entrega personal.

## Artículo 10.-Remedios

La declaración final de estorbo público tendrá los siguientes efectos y el municipio podrá realizar cualquiera de las siguientes acciones:

- a) Rotular el inmueble como estorbo público.
- b) Proceder con la clausura, reparaciones, labores de limpieza, demolición y/o mantenimiento, según sea el caso, luego de los sesenta (60) días calendario a partir de la notificación de la resolución y orden. La demolición será viable sólo en casos de que la propiedad no sea susceptible de ser reparada por falta de fondos.

c) Multar de acuerdo con cualquiera de las siguientes modalidades, cada una independiente de la otra. Estas multas podrán ser condonadas de acuerdo con el Artículo 15 de este Reglamento.

- i. **Multa por limpieza:** imponer una multa trimestral de cinco mil (\$5,000.00) dólares en caso de que el municipio haya tenido que realizar las acciones del inciso "b". Los gastos incurridos y no recobrados por el municipio en dicha gestión constituirán un gravamen sobre la propiedad.
- ii. **Multa por reincidencia:** imponer una multa a los(as) propietarios(as), poseedores(as) o partes con interés que incurran en un patrón de dejadez y sus propiedades recaigan en condición de estorbo público, luego de haber sido archivada la declaración de estorbo público. Las multas por reincidencia serán de la siguiente manera: primera reincidencia: mil quinientos (\$1,500.00) dólares; segunda reincidencia: tres mil quinientos (\$3,500.00) dólares y; tercera reincidencia y subsiguientes: cinco mil (\$5,000.00) dólares. Esta multa solo se impondrá luego de cerrarse o archivarse por cumplimiento un caso declarado como estorbo público. Si el propietario nuevamente procede a dejar que la propiedad recaiga en condiciones de estorbo público, se procederá a reabrir el caso y se podrá imponer multas según estipuladas en este inciso. Esta multa se aplicará a aquellos casos declarados como estorbo público, antes de la aprobación de la Ley 114-2024.
- iii. **Multa por estorbo público:** multar mensualmente y de manera escalonada por la mera existencia de la condición de estorbo público, según las facultades dispuestas en los Arts. 1.009 (f) y (m) y 1.039 del Código Municipal. Las multas escalonadas se computarán a partir de la declaración final de estorbo público y serán de la siguiente manera: con la declaración final, quinientos (\$500.00) dólares, esta multa será impuesta dentro de la misma Resolución que declare la propiedad como estorbo público, por lo que no tendrá que ser expedida individualmente; primer mes: mil quinientos (\$1,500.00) dólares; segundo mes: tres mil quinientos (\$3,500.00) dólares; y tercer mes y meses subsiguientes: cinco mil (\$5,000.00) dólares. Estas multas se seguirán acumulando automáticamente, de acuerdo con la referida escala, hasta que se subsane la condición de estorbo público. Embargar, gravar y ejecutar para el cobro de contribuciones sobre la propiedad, multas u otros gastos relacionados al manejo de su condición de estorbo a tenor con el Artículo 4.010 de este Código.

- OFN*
- d) Adquirir la propiedad mediante cualquier mecanismo.
  - e) Referir la propiedad al CRIM de existir alguna deuda con dicha agencia para iniciar un proceso de embargo; y/o
  - f) Adquirir la propiedad mediante cualquiera de los siguientes mecanismos:

- JGB*
- i. Expropiar el inmueble por motivo de utilidad pública, mediante el Art. 2.018, 4.012 o 4.012A del Código Municipal. En dicho caso, el Municipio deducirá del cálculo de justa compensación dentro de un proceso de expropiación la cantidad adeudada de contribuciones sobre la propiedad, multas y los gastos de limpieza y de mantenimiento de la propiedad, según lo dispuesto en el Artículo 4.010 del Código Municipal.
  - ii. Revocar el usufructo, de acuerdo con el Art. 2.026 del Código Municipal, en caso de que el estorbo público se encuentre en un solar propiedad del municipio bajo un derecho de usufructo.

- iii. Iniciar el procedimiento correspondiente según dispone el Art. 1727 del Código Civil, a falta de personas que tengan derecho de heredar.
- iv. Solicitar al Tribunal que la propiedad sea adjudicada al municipio, en caso de herederos(as) que la reclamen cuando hayan pasado más de cinco años, a tenor con el Art. 10(e) del Código Municipal.
- v. Recibir la propiedad mediante dación en pago o cesión de bienes para cancelar cualquier deuda municipal, según se haya acordado entre las partes.

## **Artículo 11.-Costos de gestiones**

Se establecen los siguientes costos para cada propiedad declarada como estorbo público:

- a. Costo de inspección: sesenta (\$60.00) dólares.
- b. Costo de inspección de seguimiento: cuarenta (\$40.00) dólares.
- c. Preparación de informe de declaración preliminar: ciento cincuenta (\$150.00) dólares.
- d. Preparación y notificación de denuncia: treinta y cinco (\$35.00) dólares.
- e. Impresa y colocación de rotulación: cincuenta y cinco (\$55.00) dólares.
- f. Investigación de Registro de Propiedad y CRIM: cuarenta y cinco (\$45.00) dólares.
- g. Gastos legales: cuatrocientos cincuenta (\$450.00) dólares
- h. Gastos administrativos: diez (10%) por ciento del subtotal de los incisos anteriores.

Los costos establecidos anteriormente son fijos para todas las propiedades que llegan a una declaración final y no requieren certificaciones en el expediente. Basta la Declaración Final de Estorbo Público para justificar el cobro o gravamen de los costos incurridos sobre la propiedad.

## **Artículo 12.-Costos de limpiezas o mitigación**

*OFN*  
Para las instancias que requieren la intervención de parte del municipio para la realización de obras de limpieza o mitigación, se establecen los siguientes costos para cada propiedad declarada como estorbo público:

- i. Recogido de escombros - quinientos (\$500) dólares por viaje.
- j. Limpieza de solar, incluyendo eliminación de vegetación – tres dólares con veinte centavos (\$3.20) por metro cuadrado de la parcela intervenida,
- k. El valor de la labor por hora de los(as) trabajadores(as) municipales, calculados desde su despacho hasta la culminación, más un treinta y cinco (35%) por ciento para cubrir sus gastos marginales y costos administrativos,
- l. El transporte, movilización y uso de cualquier equipo, maquinaria o vehículo municipal será calculado a base de la Lista de Tarifas de Equipos (o "Schedule of Equipment Rates") de la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (o "FEMA", por sus siglas en inglés) vigente.

*Jof*  
Los costos incurridos serán certificados por parte del Municipio de Canóvanas e incluidos en el expediente administrativo de cada propiedad.

## **Artículo 13.-Otros gastos**

En el caso de que el municipio incurra en cualquier otro gasto a través de la contratación de servicios, tal como la demolición, pruebas, gestoría de permisos, contratación de un servicio especializado, o cualquier otro gasto no contemplado en las anteriores secciones, se incluirá en el expediente administrativo evidencia de dichos gastos, más un diez por ciento (10%) para cubrir los esfuerzos administrativos del municipio. Estos gastos serán certificados por el Municipio de Canóvanas.

## **Artículo 14.- Proceso de condonación de deudas**

A petición del propietario(a), poseedor(a) o persona con interés, podrá cancelar y/o suspender la aplicación de las multas, en su totalidad o parcialmente, y a discreción del Municipio de Canóvanas o el/la Oficial Examinador(a), según sea el caso, por cualquiera de las siguientes causas, mediando evidencia correspondiente:

- m. Cuando la propiedad se haya convertido en estorbo público debido a un evento de fuerza mayor;
- n. Cuando la comparecencia tardía de un propietario(a), poseedor(a) o persona con interés haya sido producto de deficiencias o errores en su información de contacto, según aparece en los registros del CRIM, y que pueda probar que hicieron las gestiones en el CRIM para actualizar su información;
- o. Cuando la estructura esté siendo ocupada como residencia principal por un poseedor(a) que ejerce dominio sobre la propiedad;
- p. Cuando se levante la anotación de rebeldía;
- q. Por razón de enfermedad incapacitante; y/o
- r. Cuando se rehabilite la propiedad y se eliminen las condiciones que la convirtieron en un estorbo público.

La petición de condonación de cargas sobre la propiedad será evaluada por el Municipio de Canóvanas u Oficial Examinador(a), según sea el caso, donde el propietario(a), poseedor(a) o persona con interés puede presentar evidencia del cumplimiento con alguna de las razones para solicitar la condonación de la deuda.

## **Artículo 15.-Delegación de funciones**

El/la Alcalde(sa) tendrá la facultad de seleccionar los(as) funcionarios(as) y empleados(as) municipales o peritos(as) externos mediante convenio o contratación necesaria para llevar a cabo los fines de este Reglamento. También tendrá la facultad de formalizar acuerdos colaborativos con asociaciones y organizaciones de base comunitaria o sin fines de lucro para la creación de inventarios de posibles estorbos públicos, gestiones de seguimiento, monitoreo y mitigación de los estorbos declarados.

## **Artículo 16.-Procedimiento de adquisición y disposición**

*168*  
Las propiedades finalmente declaradas como estorbo público y adquiridas por parte del Municipio mediante los mecanismos detallados en el Artículo 10(f) de este Reglamento, podrán ser dispuestas de las siguientes maneras, y el Municipio podrá disponer de diferentes propiedades utilizando una combinación de estos mecanismos, dependiendo de la necesidad o particularidad de cada caso.

- a. El Municipio podrá retener la titularidad para sus propios usos.
- b. El Municipio podrá disponer de la propiedad de acuerdo con un protocolo especial para la disposición de estorbos públicos, con fines a promover la

vivienda asequible y desarrollo comunitario, según establecido en el Artículo 17 de este Reglamento.

- c. Ser transferido al Banco de Tierras del Municipio, organizado bajo el Artículo 4.005 del Código Municipal.
- d. Ser donado a una entidad sin fines de lucro para gestiones o actividades de interés público que promuevan el bienestar general de la comunidad, de acuerdo con el Artículo 2.033 del Código Municipal.
- e. El Municipio podrá disponer de la propiedad de acuerdo con los mecanismos legales disponibles en el Capítulo IV del Código Municipal.

#### **Artículo 17.- Protocolo de disposición de estorbos públicos para la vivienda asequible y desarrollo comunitario**

- a. **Política Pública.** Será política pública del Municipio promover que las propiedades declaradas como estorbo público y que cuyas condiciones detrimetiales no han sido atendidas, sean reutilizadas para el desarrollo equitativo de la comunidad y crear nuevas oportunidades de vivienda asequible y desarrollo comunitario. Para lograr este objetivo se establece este Protocolo.
- b. **Comité Evaluador.** En aras de que el procedimiento de selección de las personas interesadas en adquirir alguna propiedad previamente declarada como estorbo público, sea uno participativo y que fomente la transparencia de la gestión municipal, el(la) Alcalde(sa) designará un Comité Evaluador de cinco (5) personas. El Comité se reunirá según sea necesario para evaluar los casos declarados como estorbo público y que estén listos para posibles procesos de disposición. El Comité será compuesto por:
  - i. El(la) director(a) de la Oficina del Alcalde.
  - ii. Un(a) funcionario(a) público(a), designado(a) como enlace del Programa de Manejo de Estorbos Públicos.
  - iii. El(la) secretario(a) municipal.
  - iv. Dos representantes del interés público.

*OPM*

El Comité será la entidad designada para:

- i. Seleccionar las propiedades a someterse a un proceso de disposición;
- ii. Establecer los criterios y promover las invitaciones de propuestas y solicitudes;
- iii. Evaluar las propuestas y solicitudes recibidas para la adquisición de un estorbo público;
- iv. Seleccionar el(la) o los(las) adjudicatarios(as) de los procesos competitivos;
- v. Pre-calificar posibles adjudicatarios(as), si así se requiere el mecanismo seleccionado de disposición;
- vi. Determinar el precio de venta de cada propiedad sometida a disposición, asegurando que esté alineado con los objetivos del programa y las necesidades de la comunidad y el uso propuesto;

*Jef.*

- vii. Determinar el método de pago aceptado para la adquisición, el cual podrá incluir vales de reubicación del programa CDBG-DR o CDBG-MIT, financiamiento por el(la) propietario(a) (o “owner finance” en inglés) o planes de pago, con la exclusión de las propiedades adquiridas bajo la modalidad de tercero adquirente según lo dispuesto en el Artículo 18(i) de este Reglamento y el Artículo 4.012 del Código Municipal;
- viii. Velar por el cumplimiento de cualquier condición impuesta como parte de la resolución de la Legislatura Municipal que autoriza la adquisición o disposición y
- ix. Velar por el interés público, promover el bienestar general de la comunidad y cumplir con el requisito de priorizar la vivienda asequible.
- c. **Métodos de disposición.** El Comité podrá optar entre los siguientes métodos de disposición de un bien declarado como estorbo público y que ya ha sido adquirido por parte del Municipio.
- i. Proceso competitivo, sea por subasta o evaluación de propuestas con su respectivo sistema de puntos;
  - ii. Listas de espera;
  - iii. Sorteos; y/o
  - iv. Transferencias directas de solares baldíos a propiedades vecinas a cambio de requisitos de mantenimiento o restricciones de uso, cuando el Comité determine que esta es la mejor opción para el lote.

El Comité establecerá mediante Resolución el mecanismo de disposición de las propiedades seleccionadas, y establecerá los criterios, reglas y condiciones específicas que regirán el proceso de disposición de uno o más bienes. Estos criterios incluirán, pero no se limitarán a la definición de los requisitos de elegibilidad para los(as) participantes y los parámetros para la evaluación de propuestas. Además, estos criterios, reglas y condiciones podrán reflejar las necesidades y prioridades específicas de una comunidad específica, asegurando que todos los procesos sean transparentes, justos, y alineados con los objetivos de bienestar público.

Cada uno de estos mecanismos podrán ser combinados con condiciones o categorías especiales para promover las gestiones o actividades de interés público que promuevan el bienestar general de la comunidad, tales como preferencias para la vivienda asequible y/o desarrollo comunitario, y/o categorías especiales para atender poblaciones vulnerables. Además, el Comité podrá disponer de diferentes propiedades utilizando una combinación de estos mecanismos, dependiendo de la necesidad o particularidad de cada caso.

- d. **Mecanismo de selección anticipada:** El Comité podrá emplear estos mecanismos para propiedades declaradas como estorbo público que todavía no han sido adquiridos por parte del Municipio siempre y cuando:
- i. La propiedad haya sido finalmente declarada como estorbo público;
  - ii. Hay expectativa razonable o posibilidad real de que el proceso de adquisición municipal se completará;
  - iii. Sus condiciones detinentales no han sido atendidas;

- iv. Los(as) propietarios(as), poseedores(as) y parte con interés no han comparecido, o de haber comparecido, han abandonado los procesos o incumplido con las resoluciones;
  - v. Que el documento de selección que emite el Comité establezca salvaguardas que indican que dicha transacción es contingente a la adquisición de la propiedad. De no finalizarse el proceso de adquisición de parte del Municipio, no existirá obligación de ninguna compensación o intercambio adicional; y
  - vi. Que las gestiones o actividades propuestas sean de interés público que promuevan el bienestar general de la comunidad, tal como la vivienda asequible y el desarrollo comunitario.
- e. **Notificación de proceso de disposición.** Se notificará al público sobre cualquier invitación para la presentación de ofertas o solicitudes para la selección de posibles adquirentes para las propiedades seleccionadas por el Comité, utilizando cualquier mecanismo disponible para su disseminación, incluyendo avisos públicos, boletines en lugares públicos y/o las redes sociales. La notificación incluirá las condiciones y normas establecidas por el Comité para la disposición de la propiedad, la fecha y la hora específica para recibir las ofertas o solicitudes y el día en que se celebrará la apertura de las ofertas. Se incluirá la advertencia de que el Comité podrá cancelar el procedimiento de selección competitivo, independientemente de la etapa en que se encuentre siempre que sea previo a la formalización del contrato entre el Municipio y el potencial adquirente seleccionado en el proceso.
- f. **Método de selección.** Basado en la evaluación de las ofertas y solicitudes, según sea el caso, el Comité seleccionará mediante una Resolución al adjudicatario(a) que mejor cumpla con los criterios previamente establecidos. La selección será documentada formalmente y cada solicitante recibirá una notificación formal de la decisión sobre su oferta o solicitud. El Comité podrá recomendar ajustes o mejoras en las propuestas presentadas para alinearlas mejor con los objetivos municipales y comunitarios. En caso de que ninguna propuesta cumpla satisfactoriamente con los criterios establecidos, el Comité podrá declarar desierto el proceso y realizar una nueva convocatoria o ajustar los criterios de selección para futuras disposiciones.
- g. **Condiciones y Garantías.** Para asegurar que las propiedades transferidas bajo la modalidad mantengan su carácter asequible a largo plazo, el Comité podrá implementar una o más de las siguientes medidas, las cuales deberán ser incluidas como condiciones en el acuerdo de transferencia y/o en la escritura de la propiedad:
- i. **Condiciones para la rehabilitación:** Establecer plazos y términos específicos para la rehabilitación y/o uso de la propiedad, asegurando que los trabajos necesarios se completen dentro de un tiempo razonable y que la propiedad sea utilizada de acuerdo con los objetivos del programa.
  - ii. **Restricciones en la escritura:** Incluir cláusulas restrictivas en la escritura que limiten el precio de reventa o reutilización de la propiedad durante un período determinado, asegurando que futuros compradores también se beneficien de la asequibilidad.
  - iii. **Derecho de tanteo y retracto:** Establecer el derecho del Municipio a tener la primera opción de comprar de nuevo la propiedad si el propietario decide venderla, asegurando que la propiedad permanezca dentro de los propósitos elegidos.

- iv. **Programas de limitación de apreciación:** Limitar el precio máximo de reventa, de modo que la apreciación esté controlada y la propiedad siga siendo asequible para futuras generaciones.
  - v. **Concesión de usufructo o superficie:** Transferir la propiedad con un derecho de usufructo o superficie en favor de personas o entidades que cumplan con los requisitos correspondientes, donde el Municipio retenga la titularidad del terreno, permitiendo el uso y goce de la propiedad mientras se mantengan los términos de asequibilidad.
  - vi. **Gravámenes sobre techos para microredes:** Establecer servidumbres específicas sobre los techos de las propiedades transferidas con el fin de promover la instalación de micro redes de energía renovable, como paneles solares, que beneficien tanto a los residentes como a la comunidad en general.
  - vii. **Amenidades públicas:** Reservar y proteger espacios dentro de lotes para amenidades públicas, tales como parques, servidumbres de paso, espacios verdes, y otras infraestructuras comunitarias que contribuyan al bienestar y disfrute de la comunidad.
  - viii. **Requisitos de empleo local:** Establecer como condición que las actividades de rehabilitación o construcción de las propiedades transferidas utilicen mano de obra proveniente de la comunidad o del Municipio.
  - ix. Cualquier otra condición seleccionada por parte del Comité con gestiones o actividades de interés público que promuevan el bienestar general de la comunidad
- h. **Modalidad de expropiación para vivienda asequible al amparo del Artículo 4.012A del Código Municipal.** El Municipio podrá utilizar el proceso sumario de expropiación forzosa a tenor con el Artículo 4.012A del Código Municipal, con fines de promover la vivienda asequible. En dicho caso, el Comité podrá establecer un precio de venta por debajo del precio de mercado, con el fin de suplir vivienda para personas cuya oportunidad de adquirir una propiedad estén limitadas en los procesos del mercado tradicional, entendiéndose vivienda asequible para personas de bajos y medianos ingresos.

El Comité incluirá dentro la resolución emitida a tenor con el Artículo 18(c) de este Reglamento, las condiciones y límites de ingresos para dicha venta, y según sea necesario utilizar como base las definiciones y estándares disponibles bajo otros programas de vivienda asequible o de interés social, tal como el programa de Housing Choice Voucher ("HCV", o comúnmente conocido como "Sección 8"); CDBG, CDBG-DR y CDBG-MIT; HOME Investment Partnerships; la Ley 47-1987, según enmendada, conocida como la "Ley de Coparticipación del Sector Público y Privado para la Nueva Operación de Vivienda", y/o la Ley 140-2001, según enmendada, conocida como la "Ley de Créditos Contributivos por Inversión en la Construcción o Rehabilitación de Vivienda para Alquiler a Familias de Ingresos Bajos o Moderados".

El Comité pre-calificará a los participantes en este proceso para asegurar que tengan la capacidad de obtener los fondos, ayudas, o cualquier otro método disponible dentro del término de un (1) año a partir de la fecha de la notificación de disposición publicada a tenor con el Artículo 18(e). Además, el Comité podrá conceder un término adicional de seis (6) meses si fuese necesario. Si posteriormente se determina que una persona no califica, no puede obtener los medios para adquirir la propiedad, o no cumple con las otras condiciones establecidas, el Comité podrá revocar la transferencia y ofrecer la propiedad al/la siguiente candidato/a en la lista de selección, o, en su defecto, iniciar nuevamente el proceso de disposición.

En caso de que el proceso sea cancelado de esta manera y el Comité deba repetir el proceso, pero aún se encuentre dentro del término de un (1) año desde la declaración final de la propiedad, el plazo otorgado al próximo candidato no podrá extenderse más allá de ese límite de un (1) año. Después de cumplido el plazo de un (1) año desde la fecha de la declaración final, si la propiedad aún no ha sido transferida para vivienda asequible, el Comité podrá vender en el mercado abierto bajo los términos y condiciones que estime convenientes.

- i. **Modalidad de expropiación para el tercero adquirente.** El Municipio podrá utilizar el proceso de expropiación forzosa para posterior transferencia a un tercero adquirente, a tenor con el Artículo 4.012 del Código Municipal. Considerando el escrutinio constitucional intensificado de esta modalidad, es necesario que el proceso para la selección del tercero adquirente esté limitado a ser un proceso competitivo, transparente y exclusivamente para gestiones o actividades de interés público que promuevan el bienestar general de la comunidad.

El Comité llevará a cabo un proceso de solicitud abierta y evaluación de propuestas a tenor con el Artículo 18(e) de este Reglamento. Aunque el Municipio o Comité recibe cartas de interés o ofertas no solicitadas de parte de personas con interés, será requisito garantizar que sea un proceso competitivo, transparente y de igual oportunidades

El uso final de cada propiedad deberá cumplir con cualesquiera de los siguientes requisitos, junto a las otras condiciones establecidas por el Comité a tenor con el Artículo 18(g):

- i. Vivienda asequible, incluyendo adquisiciones por parte de personas de propiedades cuya mayoría de unidades serán dedicadas al alquiler dentro de las tasas de renta justa del mercado de HUD (o "Fair Market Rent" en inglés) o cualquier otro programa de renta subsidiada,
- ii. Vivienda principal, o
- iii. La promoción de las pequeñas y medianas empresas y comercio local.

No se utilizará el mecanismo sumario de expropiación aquí establecido, para beneficiar a alquileres a corto plazo ni para inversionistas del mercado inmobiliario.

*OPN*  
*Jed*

El precio de adquisición será como mínimo el valor establecido en el informe de tasación. Una vez seleccionado el candidato, suministrará al municipio una suma de dinero equivalente al precio acordado, más una suma equivalente al diez por ciento (10%) para cubrir los gastos transaccionales, y cualquier otra suma requerida de parte del Artículo cualquier otra suma requerida por el Artículo 4.012 del Código Municipal.

#### **Artículo 18.-Título absoluto de dominio**

Dentro de cualquier proceso de expropiación, y tan pronto el Municipio radique la Petición de Expropiación junto a la Declaración para la Adquisición y Entrega Material de la Propiedad, conforme a la Regla 58.3 de las Reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico, el título absoluto de dominio de dicha propiedad quedará investido en el Municipio. Desde ese momento, el Municipio podrá pactar la disposición de la propiedad, aun cuando se esté a la espera de la resolución final del tribunal o la inscripción en el registro de la propiedad. En dicho caso, cualquier acuerdo de disposición incluirá lenguaje que establezca que, si por alguna razón el título absoluto de dominio es anulado, el negocio será revertido.

## **Artículo 19.-Fondo rotativo para la vivienda asequible**

Todos los ingresos generados por las ventas relacionadas con este reglamento serán distribuidos de la siguiente manera: el 75% de dichos ingresos será destinado a cubrir costos asociados con el Programa de Estorbos Públicos del Municipio, la rehabilitación de viviendas, las operaciones del Banco de Tierras Comunitarias, para proveer garantías para préstamos a la banca o cooperativas de ahorro y crédito para fomentar la vivienda asequible, así como para sufragar futuros costos de transacciones, tales como tasaciones, agrimensores y estimados de costo, y/o para subsidiar futuras ventas de propiedades bajo este programa. El 25% restante de los ingresos será destinado a otros fines que el municipio determine necesarios.

## **Artículo 20.-Resoluciones de la Legislatura Municipal**

Cada proceso de expropiación y enajenación de bienes bajo esta Regulación requerirá la aprobación de la Legislatura Municipal, a tenor con el Artículo 2.018 y 2.021 del Código Municipal, respectivamente. Esta autorización podrá ser emitida previamente al inicio del proceso, en la cual se refieren casos específicos al Comité para su disposición, junto con las condiciones aplicables que la Legislatura determine, de haber alguna. Alternativamente, el Comité podrá, por iniciativa propia, iniciar procesos de disposición de propiedades; sin embargo, dichos procesos deberán ser ratificados mediante una autorización posterior de la Legislatura Municipal. La Legislatura también podrá agrupar múltiples propiedades en una sola autorización y también autorizar la expropiación y disposición en un solo acto.

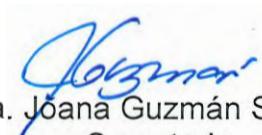
## **Artículo 21.-Disposiciones transitorias**

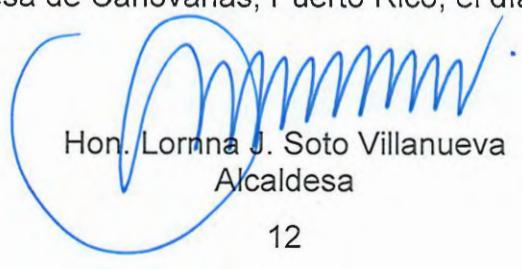
Para los casos de declaración de estorbo público que hayan comenzado antes de la aprobación de este Reglamento y el nuevo Código Municipal, se buscará compatibilidad y armonía entre la legislación anterior y la vigente, con el mejor interés de cumplir con el Código Municipal. Se aplicarán las normas, estándares y procedimientos de la legislación anterior y actual que provean mayores derechos para los(as) propietarios(as), poseedores(as) y parte con interés.

Los casos de declaración de estorbo público que hayan culminado o cuenten con términos transcurriendo al momento en el que la Ley Núm. 114-2024 entró en vigor, tendrán la duración dispuesta en la legislación anterior y continuarán rigiéndose bajo las Ordenanzas Municipales aplicables durante dicho término. La Ley Núm. 114-2024, la cual enmendó varios artículos del Código Municipal de Puerto Rico, entró en vigor inmediatamente el 29 de julio de 2024. La aplicación de esta legislación será prospectiva a dicha fecha.

Reglamento correspondiente a Ordenanza Número 26, Serie 2024-2025. Aprobada por la Honorable Legislatura Municipal de Canóvanas, Puerto Rico, en la Octava Reunión de la Primera Sesión Ordinaria del Año 2025 el día 12 de junio de 2025.

  
Hon. Onel Febo Rivera  
Presidente  
Legislatura Municipal

  
Sra. Joana Guzmán Sanjurjo  
Secretaria  
Legislatura Municipal

  
Aprobada por la Alcaldesa de Canóvanas, Puerto Rico, el día 17 de junio de 2025.  
Hon. Lorraine J. Soto Villanueva  
Alcaldesa