



GOBIERNO MUNICIPAL DE CIDRA

REGLAMENTO SOBRE DECLARACIÓN Y ENAJENACIÓN DE ESTORBOS PÚBLICOS Y ADQUISICIÓN DE PROPIEDADES DECLARADAS EN EL MUNICIPIO DE CIDRA

Hon. Delvis J. Pagán Clavijo
Alcalde
Gobierno Municipal de Cidra

ARTÍCULO 1 - TÍTULO

Este Reglamento se conocerá como " **REGLAMENTO SOBRE DECLARACIÓN Y ENAJENACIÓN DE ESTORBOS PÚBLICOS Y ADQUISICIÓN DE PROPIEDADES DECLARADAS EN EL MUNICIPIO DE CIDRA**".

ARTÍCULO 2 - BASE LEGAL

Este Reglamento se adopta en virtud de la Ley 107-2020, según enmendada, mejor conocida como, "Código Municipal de Puerto Rico". En particular, el Artículo 1.007, cual reconoce la autonomía municipal en el ejercicio de sus poderes jurídicos, económicos y administrativos sobre asuntos relativos al bienestar general de sus habitantes.

De igual forma, el Artículo 1.008 del citado estatuto confiere el poder a los Municipios para 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. Además, se faculta a los Municipios con cualquier otro poder inherente para la protección de la salud, seguridad y bienestar dentro de su jurisdicción territorial y a ejercer todas las facultades que al amparo de la Ley 107-2020 se hayan delegado a los Municipios y aquellas incidentales y necesarias. Además, por el Artículo 1.008 de los Poderes de los Municipios, cual establece que los Municipios tendrán los poderes naturales y cedidos que le correspondan para ejercer las facultades inherentes a sus fines y funciones, incluyendo ejercer el poder de expropiación forzosa, dentro de sus respectivos límites territoriales, por cuenta propia o a través de lo dispuesto en el Artículo 2.018 del Código Municipal, las leyes generales y órdenes ejecutivas especiales y vigentes que sean aplicables.

Finalmente, este Reglamento se adopta de conformidad con el LIBRO IV (Procesos Municipales y Gestión Comunitaria), Capítulo II (Restauración de las Comunidades) del "Código Municipal de Puerto Rico" y con los Artículos 799 y 800 ("Restricciones Legales de la Propiedad") del Código Civil de Puerto Rico, Ley Número 55-2020, según enmendada.

ARTÍCULO 3 - POLÍTICA PÚBLICA

Es política pública del Municipio de Cidra promover la restauración de las comunidades y vecindarios de Cidra, en el orden físico, económico, social y cultural. Cónsono con lo anterior, la Administración Municipal tiene como política pública propiciar un ambiente urbano ordenado y limpio, donde se promueva la calidad de vida de sus residentes y visitantes. Para lograr dicho objetivo, es menester promulgar una mayor conciencia cívica y ambiental por parte de los ciudadanos en cuanto a la restauración de las propiedades y estructuras que, por sus condiciones, constituyen una amenaza a la salud, la seguridad y bienestar de los residentes de las comunidades donde están situadas.

Para el Municipio de Cidra es objetivo de política pública y prioridad fortalecer la seguridad y el orden público en nuestras comunidades y de esta forma propiciar una mejor calidad de vida a los residentes. A estos fines, es necesario ejercer las facultades y el poder conferido en ley para remediar aquellas propiedades inmuebles, incluyendo, viviendas en estado inhabitable y estructuras que estén abandonadas, cuyas condiciones o estado representen peligro o resulten ofensivas o perjudiciales a la salud y/o seguridad de las comunidades y eliminar aquellas que por su deterioro se hayan convertido en estorbos públicos. De igual forma y cónsono con la Ley 114-2024, cual facilita que el Municipio pueda atender eficientemente el problema de propiedades abandonadas y los estorbos públicos, encaminaremos los procesos internos para proveer oportunidad de adquirir vivienda asequible a familias de ingresos bajos y moderados, además, de que el Municipio pueda obtener ingresos con la venta de propiedades declaradas estorbo público.

ARTÍCULO 4 - APLICABILIDAD

Las disposiciones contenidas en este Reglamento aplicarán a todo inmueble sito en la delimitación territorial del Municipio de Cidra, así como a toda persona, natural o jurídica que sea propietario o que tiene algún interés o derecho de propiedad, parcial o total, sobre un bien inmueble; o propiedad que pertenezca al Gobierno Estatal o a alguna de sus instrumentalidades o corporaciones públicas, que en estos casos pueda ser objeto de declaración de estorbo público dentro de la jurisdicción del Municipio de Cidra.

Este Reglamento será de aplicación supletoria al procedimiento de expropiación sumario dispuesto en el Artículo 4.012A, para la transferencia o venta de propiedades declaradas estorbo público, cuyo proceso requiere la aprobación de un Ordenanza que adopte aquellos requisitos y normas para la transferencia o venta de las propiedades adquiridas por compra o mediante el procedimiento sumario de

expropiación establecido en el referido Artículo de la Ley 107-2020, según enmendada.

Para fines de este Reglamento se considerará un estorbo público la estructura ocupada como residencia principal de un poseedor que ejerce dominio sobre la propiedad. Ejercer dominio sobre la propiedad se entenderá como la acción mediante la cual el poseedor de la propiedad ejerce las facultades inherentes al dominio sobre la misma, consistentes en usar, disfrutar, administrar, gravar, enajenar y excluir a terceros, dentro de los límites y restricciones establecidos por la ley, actuando con la autoridad jurídica que emana del derecho real de propiedad reconocido por el ordenamiento jurídico en Puerto Rico.

ARTÍCULO 5 - REGLAS DE INTERPRETACIÓN Y DEFINICIONES

Las normas establecidas en este Reglamento, excepto disposición en contrario, se interpretarán liberalmente a favor del Municipio de conformidad con la política pública establecida y lo dispuesto en el Artículo 1.005 de la Ley 107, ante.

En general, las palabras y frases usadas en este Reglamento se interpretarán según el contexto y el significado sancionado por el uso común y corriente. Los tiempos usados en el presente incluyen también el futuro y el género masculino incluye el femenino, salvo en aquellos casos que tal interpretación resultare absurda. El número singular incluye el plural y el plural el singular.

Las definiciones que aparecen en este inciso aplican a todo el Reglamento y a los procedimientos que por virtud de este se desarrollen. Las palabras y frases que a continuación se relacionan son términos cortos o conceptos de las siguientes definiciones:

1. **Alcalde**- El Primer Ejecutivo del Gobierno Municipal de Cidra.
2. **Bien o propiedad inmueble** - Cualquier estructura, edificación, vivienda, solar o terreno, construcción u obra, pública o privada, temporera o permanente.
3. **Catastro** - Es el número con el que se identifica una propiedad inmueble para propósito del CRIM.
4. **Centro Urbano** - Área de territorio dentro del Municipio de Cidra, donde existe una alta concentración de infraestructura y dotaciones dentro de un tejido urbano consolidado. El centro urbano o área urbana se ha delimitado en función de un núcleo de actividades que incluyen usos residenciales, institucionales, comerciales, financieros, turísticos y culturales.

5. **Chatarra** – Significará el material o conjunto de materiales, piezas, equipos o residuos, generalmente de metal u otros materiales reciclables, que han perdido su utilidad original por desgaste, daño, obsolescencia o desuso, y que puedan o no destinarse para reciclaje, reutilización de sus componentes o disposición final como material recuperable.
6. **CRIM** – Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales.
7. **Desperdicios Sólidos** – Significará la basura, escombros, artículos inservibles como neveras, estufas, calentadores, congeladores y artefactos residenciales y comerciales similares, cenizas, cieno o cualquier material desechado no peligroso, sólido, líquido, semisólido o de contenido gaseoso resultante de operaciones domésticas, industriales, comerciales, mineras, agrícolas o gubernamentales.
8. **Director** – Funcionario, empleado o agente municipal designado por el Alcalde para dirigir el *Programa de Erradicación de Estorbos Públicos*.
9. **Edificación** – Estructura para uso residencial o comercial, estacionamiento, terraza, gazebo u otra estructura que esté en armonía con la zona.
10. **Encargado** – Cualquier persona o agencia pública que, sin ser el propietario de un bien inmueble, lo tiene arrendado, usa, disfruta, administra, custodia, ocupa, es el apoderado del mismo o representa a su propietario en cualquier otra forma legal.
11. **Estorbo Público** – Cualquier estructura 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. 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; falta de energía eléctrica o agua potable; y falta de limpieza.
12. **Estructura**– Cualquier edificación, construcción u obra, pública o privada, temporera o permanente, incluyendo, pero no limitado a, puentes, diques, pasos de peatones, tabloneros de anuncios, rótulos, quioscos, pabellones y tenderetes, así como cualquier otro tipo de edificación principal o accesoria que este sita en un predio de terreno.
13. **Estructura de Valor Histórico** – Cualquier obra pública o construcción que posee valor artístico, arqueológico o histórico de mérito excepcional y características

singulares, por su ubicación en el Municipio o por su escala, y representan un evento, época, persona o hecho memorable de significado colectivo.

14. **Estructura Histórica** - Estructura listada en el Registro Nacional de Lugares Históricos o en el Inventario de Sitios y Lugares Históricos o una Propiedad Elegible en una zona histórica designada en Puerto Rico.
15. **Intención de declaración de estorbo público** - Interés del Municipio, luego de completar una inspección, de declarar una estructura o solar como estorbo público.
16. **Inventario** - Listado con la descripción de propiedades declaradas como estorbo público, tales como:
 - i. propiedades que el Municipio no tiene la intención de expropiar por motivos de utilidad pública y que estarán disponibles para ser adquiridas por cualquier persona;
 - ii. propiedades ya expropiadas por el Municipio que se tiene interés de enajenar mediante subasta pública u otro mecanismo permitido en Ley; y
 - iii. otras que el Alcalde determine incluir en el inventario por motivos de fomentar la política pública.
17. **Ley Núm. 107-2020 (Ley 107)**- mejor conocida como el "Código Municipal de Puerto Rico", según enmendada.
18. **Monumentos** - Obra pública o construcción que posee valor artístico, arqueológico o histórico de mérito excepcional y características singulares, por su ubicación en la trama de la Ciudad o por su escala y representan un evento, época, persona o hecho memorable, de significado colectivo.
19. **Municipio** - Gobierno Municipal de Cidra.
20. **Oficial Examinador**- Será un abogado licenciado que esté debidamente autorizado por el Tribunal Supremo a ejercer la profesión de la abogacía en Puerto Rico, o ingeniero licenciado autorizado a ejercer la profesión de la ingeniería en Puerto Rico, a tenor con lo dispuesto en la Ley Núm. 173-1988, según enmendada.
21. **Orden o Resolución** - Significa la decisión del Oficial Examinador exponiendo las obligaciones del propietario o parte con interés con respecto a la determinación de la propiedad objeto del proceso de estorbo público; o la

imposición de multas o sanciones administrativas de conformidad con este Reglamento; o la determinación que emita el Municipio en cuanto a la declaración de una propiedad como estorbo público.

22. **Parte** — Toda persona a quien se le dirija la intención de declaración de estorbo público o a quien se dirija específicamente la querrela o una orden del Municipio relativa a casos de estorbos públicos o que sea parte en dicha acción, o que se le permita intervenir o participar en la misma, o que haya radicado una petición para la revisión o cumplimiento de una orden, o que sea designada como parte en el procedimiento de declaración de estorbo público.
23. **Parte con Interés** – Toda persona, natural o jurídica, o agencia pública, que tiene algún interés sobre un bien inmueble que pueda ser objeto de declaración de estorbo público. Sin que se entienda una limitación, se consideran partes con interés los administradores, arrendatarios, encargados, poseedores y usufructuarios del inmueble, así también los heredero, acreedor hipotecario o persona con derecho real sobre el inmueble antes mencionado.
24. **Persona** - Toda persona, natural o jurídica.
25. **Poseedor** - Toda persona, natural o jurídica que, aunque no sea propietario de un bien inmueble, mantiene la tenencia o el disfrute del mismo.

Propiedad - Significa cualquier bien material sujeto a dominio. En el caso de inmueble, incluye tierras, solares, casas y otras construcciones y mejoras adheridas al suelo, así como todo lo que esté unido a un inmueble, de una manera fija, de suerte que no pueda separarse de él sin quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto.
26. **Propietario o Titular** – Toda persona, natural o jurídica, o agencia pública, que tiene derecho de propiedad parcial o total sobre un bien inmueble.
27. **Querellante**- Persona natural o jurídica que haya sometido una querrela o Solicitud de Declaración de Estorbo Público ante el Municipio de Cidra y que no tiene interés de adquirirla.
28. **Querellado** – Propietario o persona con interés que ha sido notificado de la determinación preliminar de estorbo público.
29. **Reglamento**- Reglamento Sobre Declaración, Expropiación y Enajenación de Estorbos Públicos en el Municipio de Cidra.

30. **Representante** - Funcionario o empleado municipal designado por el Alcalde o aquella persona, agente o entidad autorizada por el Municipio para realizar los procedimientos establecidos en este Reglamento.
31. **Solicitante Adquiriente** - Persona natural o jurídica que haya sometido una solicitud para que propiedades incluidas en el Inventario de Propiedades Declaradas como Estorbo Público para que sean objeto de expropiación por el Municipio, para su posterior transferencia a éste de conformidad con la Ley 107, ante.
32. **Solicitud o Querrela** - Documento o petición presentado por cualquier persona o entidad, identificando un posible caso de estorbo público. La misma iniciará con una investigación de la propiedad objeto de la solicitud por el programa de erradicación de estorbos público o por el Representante Autorizado.
33. **Tasador** - Persona calificada por la educación, la formación, experiencia, y que posee una licencia emitida por el Gobierno de Puerto Rico para valorar bienes raíces. Realizará una opinión del valor de una propiedad, basado principalmente en un análisis del mercado.
34. **Última Dirección Conocida** - Será aquella dirección física o postal en la cual el destinatario pudiera recibir comunicaciones, basado en el mejor conocimiento de los funcionarios o empleados del Municipio y en la información obtenida por el Municipio mediante esfuerzos y gestiones razonables y cual obra en el expediente del caso o registros del Municipio.
35. **Vivienda:** La estructura o parte de una estructura que contenga las facilidades mínimas comunes de un hogar.
36. **Vivienda Inadecuada:** aquella vivienda que por su condición manifiesta no se considere apta para habitar de conformidad con los estándares establecidos en este reglamento, que esté en estado inhabitable o que por su deterioro se haya convertido en estorbo público.

ARTÍCULO 6 - OBLIGACIONES DE LAS PERSONAS

- a. Los propietarios, agencias de gobierno estatal o a alguna de sus instrumentalidades o corporaciones públicas, así como arrendatarios, administradores, usufructuarios o poseedores de viviendas, edificios residenciales, comerciales, industriales e institucionales o cualquier otro inmueble de similar naturaleza, tendrán la obligación de mantener la propiedad limpia, libre de escombros o chatarra y que no presente la condición de estorbo público.

- b. Los propietarios de inmuebles, estructuras o edificaciones desocupadas cumplirán igualmente con lo dispuesto en el inciso anterior y tomarán las medidas necesarias para que la estructura sea segura y para evitar que la propiedad sea utilizada como lugar para la comisión de delitos, actos ilegales, albergue ilegal, de personas o animales, para el almacenamiento de desperdicios sólidos, o que se convierta en un riesgo a la seguridad, la salud, la moral de las personas, o que afecte el ornato del vecindario.
- c. Los propietarios, arrendatarios, administradores, usufructuarios o poseedores de solares o terrenos mantendrán los mismos limpios, desyerbados, libres de desperdicios, chatarras o residuos y en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad e higiene, evitando que la propiedad sea utilizada como lugar para la comisión de delitos, actos o albergue ilegales de personas o animales.
- d. Los propietarios, arrendatarios, administradores, usufructuarios o poseedores de solares o terrenos están 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.

Cualquier violación a lo dispuesto en este Artículo, conllevará que el Municipio comience la acción de identificación y declaración de estorbo público del solar, edificación, estructura, inmueble o propiedad que se trate, según el procedimiento dispuesto en este Reglamento.

ARTÍCULO 7 - MODALIDADES DE ESTORBOS PÚBLICOS Y CRITERIOS GENERALES PARA CONSIDERAR

Sin que se entienda como una limitación a la definición de estorbo público, las siguientes constituyen modalidades de estorbos públicos. A esos efectos, para que se declare una estructura, edificación, solar o vivienda como estorbo público, se tomará en consideración lo siguiente:

- a. Estructuras o edificaciones abandonadas
 - 1. Cualquier estructura pública o privada, permanente o temporal, que por su condición o uso constituya una amenaza a la vida, seguridad o salud de los ciudadanos, que interfiera con el libre disfrute de alguna propiedad colindante, que por su estado de ruina dañe sustancialmente el ambiente u ornato público, o que represente una amenaza de provocar accidentes o daños físicos a personas o propiedad;

2. 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.
3. Las inmundicias o desperdicios depositados o acumulados dentro de la estructura o en los predios de la misma, con o sin la autorización de su dueño o encargado, o su estado de suciedad, representan un serio peligro para la salud y seguridad pública o impiden que otras personas disfruten o usen cualquier propiedad o área pública vecina o adyacente a la estructura;
4. El destrozo, deterioro, abandono o insalubridad de la estructura es de tal naturaleza que afea y daña sustancialmente el ambiente, la estética u ornato público del lugar o comunidad aledaña, colindante o cercana donde está ubicada la estructura;
5. Debido a su abandono o devastación, la estructura se usa o podría ser susceptible a ser utilizada como guarida para la comisión de fechorías, actos ilegales o indecorosos y ofensivos a los sentidos o que impiden el libre goce de alguna propiedad colindante o vecina;
6. En estado de ruina o destrucción amenaza el derrumbe de la estructura, pudiendo provocar cualquier accidente o catástrofe o daños físicos a personas y propiedad. Se entenderá como estado de ruina aquella estructura o edificación que por su deteriorado estado amenaza con derrumbarse o representa un peligro inminente para las personas que habitan o de la ciudadanía en general.

Para fines de este Reglamento no se considerará un estorbo público la estructura ocupada como residencia principal de un poseedor que ejerce dominio sobre la propiedad.

b. Solares o predios

Cualquier predio o solar abandonado, yermo o baldío, cuyas condiciones o estado representen peligro o amenacen la seguridad o salud de los ciudadanos, o que dañe sustancialmente el ambiente, ya sea porque esté lleno de escombros o sabandijas, sin desyerbar, sea depósito de basura y otros desperdicios sólidos y líquidos, incluyendo, chatarra o árboles que constituyan una amenaza a la salud y seguridad del vecindario. Si la propiedad se usa o podría ser susceptible a ser utilizada como guarida para la comisión de fechorías, actos ilegales o indecorosos y ofensivos a los

sentidos o que impiden el libre goce de alguna propiedad colindante o vecina.

ARTÍCULO 8 - PROCESO ADMINISTRATIVO; PROCEDIMIENTO INICIAL PARA LA IDENTIFICACIÓN DE ESTORBOS PUBLICOS Y NOTIFICACIÓN DE INTENCIÓN

De conformidad con la Ley 107-2020, el Municipio realizará los estudios que fueren necesarios, dentro de sus límites, para identificar las propiedades inmuebles deshabitadas y abandonadas que por sus condiciones deban ser calificadas como estorbos públicos. Se podrán incursionar o entrar en cualquier sitio que sospeche detrimento, con el fin de realizar inspecciones.

Así también y sin que se entienda como una limitación al cumplimiento con la política pública establecida en la Ley 107, en cuanto a la restauración de comunidades y a la eliminación de estorbos públicos, el Municipio podrá realizar cualquier limpieza u obra necesaria para atender y eliminar de manera inmediata cualquier condición deprimente en una propiedad o que razonablemente considere que dicha condición atenta contra la seguridad de las personas o de las áreas adyacentes, si el Municipio entiende necesario realizarse, basado en la totalidad de las circunstancias deben atenderse de manera inmediata.

A tales efectos, el Representante realizará las siguientes funciones generales, sin que se entienda como una limitación a las gestiones que este tenga que realizar, para la consecución de la política pública establecida en de este Reglamento.

- a. Todo procedimiento se iniciará con la apertura de un expediente que estará bajo la custodia del Director e incluirá la hoja de querrela provista por el Municipio, la cual puede ser solicitada y presentada por algún ciudadano, vecino, entidad pública o privada o, por el propio Municipio en representación del bienestar de la ciudadanía. La misma debe ser presentada en la oficina municipal designada a estos fines. Dicha hoja de solicitud o querrela deberá contener la siguiente información:
 1. Nombre completo de la persona que presenta la querrela, número de teléfono, dirección física y postal.
 2. Dirección física de la propiedad, edificación o solar en cuestión;
 3. Información de los propietarios, personas con interés o administrador de tener dicha la información.

4. Descripción de la propiedad, edificación o solar en cuestión que pueda constituir para ser declarada estorbo público, incluyendo, de estar disponible el número de catastro y coordenadas.
 5. El Municipio se reservará el derecho de archivar o cerrar cualquier querrela o solicitud cuya información provista resultare ser falsa, incorrecta o insuficiente para procesar la misma.
- b. Para cada caso identificado como propiedad inmueble que deban ser calificadas como estorbo público, se levantará un expediente y se le asignará un número de caso. Se iniciará una investigación o estudio para determinar la existencia de un estorbo público, a estos fines se hará inspección ocular, trámites, entrevistas, estudios y evaluaciones necesarias. Cada expediente incluirá fotografías o cualquier otro documento relacionado al estudio y evaluación.
- c. Una vez concluido los estudios o investigación preliminar, si se determina que deban ser calificadas como estorbo público, el Municipio 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, de la intención de declarar la propiedad como estorbo público, conforme a la Ley 107 y este Reglamento. A estos fines, se realizará el siguiente procedimiento:
1. Notificar a los propietarios que consten inscritos en el Registro de la Propiedad o en el Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM), poseedores y personas con interés, personalmente o por correo certificado, de la intención del Municipio de declarar la propiedad como estorbo público.
 2. En la notificación dirigida a los propietarios, poseedores y personas con interés (parte querellada) se le informará sobre sus derechos y remedios para oponerse a la declaración de la propiedad como estorbo público, así como el derecho de solicitar una vista administrativa informal.

En la notificación se indicará, además, que el querellado tendrá un término de treinta (30) días, contados a partir de la fecha del recibo de la misma o de la fecha de publicación del aviso, para oponerse a la intención de declaración de la propiedad como estorbo público, con sus objeciones por escrito y con la prueba testifical, documental pericial que entienda conveniente. También se indicará el derecho a solicitar al Municipio la celebración de una audiencia o vista administrativa informal ante un Oficial Examinador, así como la advertencia de las medidas que tomará el

Municipio si no comparece por escrito con sus objeciones y prueba, ni solicita o no comparece a la audiencia.

De no objetarse la intención de declaración de estorbo público dentro de los treinta (30) días siguientes a la notificación diligenciada o cuando el propietario, poseedor o persona con interés no compareciere en forma alguna a oponerse a la identificación de la propiedad e intención de declaración como estorbo público, dentro de los treinta (30) días siguientes a la notificación, el Municipio procederá a declarar la propiedad como estorbo público.

3. Para la notificación deberá cumplirse sustancialmente con el proceso de diligenciamiento, según establecido en la Regla 4 de Procedimiento Civil de 2009. A los fines de este Reglamento, el diligenciamiento de la notificación a los propietarios que consten inscritos en el Registro de la Propiedad o en el CRIM, podrá realizarse de las siguientes maneras:
 - i. Por entrega personal, es decir, mediante su entrega física a las partes querelladas; o haciéndoles accesible la notificación en su inmediata presencia. A estos fines, la persona que lo diligencie hará constar al dorso de la copia de la notificación su firma, la fecha, el lugar, el modo de la entrega y el nombre de la persona quien se hizo la entrega.
 - ii. Envío por correo certificado con acuse de recibo a la parte o partes querelladas o a la persona autorizada por éstas a la última dirección conocida que obre en poder del Municipio.
4. 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 emitirá certificación de las diligencias razonables realizadas por el Municipio para el diligenciamiento de la notificación, según lo dispuesto en los dos incisos precedentes y que a estos efectos resultaron infructuosas y procederá a notificar a "persona desconocida", y se procederá a notificar a "persona desconocida", mediante 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. Como parte del contenido de la publicación, se advertirá al propietario, poseedor o persona con interés, que 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.

5. Una vez se cumpla con lo antes dispuesto, el Municipio, de entenderlo conveniente a la policita pública, puede identificar la edificación, estructura o solar con un rótulo manifestando la intención de declaración de estorbo público. A estos fines, el Alcalde está autorizado a establecer el contenido y elementos a incorporarse en dicho rotulo. No obstante, en cada rotulo se incluirá el número del caso de la propiedad en cuestión.

ARTÍCULO 9 - VISTA ADMINISTRATIVA INFORMAL

El Oficial Examinador presidirá las vistas administrativas informales que se hayan solicitado o que sea necesario y conveniente celebrar conforme a la política pública establecida. Si el Municipio no cuenta 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.

Celebración de la Vista. La parte podrá comparecer a la vista administrativa por derecho propio o representado por un abogado. La vista administrativa a celebrarse será de carácter Informal. Por lo cual, no se reconoce el derecho absoluto al descubrimiento de prueba, no se permitirán vistas adversativas formales o “mini-juicios”. En la vista administrativa informal la Parte podrá exponer su posición y oponerse a la intención de declaración de la propiedad como estorbo público, con sus objeciones por escrito y con la prueba testifical, documental pericial que entienda conveniente.

El Oficial Examinador ofrecerá a todas las partes, dentro de un marco de relativa informalidad, una oportunidad para una divulgación de los hechos y cuestiones en discusión, la oportunidad de responder, presentar evidencia, argumentar, conducir contra interrogatorios y someter evidencia a favor o en refutación. No obstante, lo anterior el Oficial Examinador tendrá discreción absoluta para limitar cualquier presentación de evidencia.

El Oficial Examinador podrá excluir aquella evidencia que sea impertinente, inmaterial, repetitiva o inadmisibles por fundamentos constitucionales o legales basados en privilegios evidenciaros reconocidos por los Tribunales de Puerto Rico.

a. Notificación de Vista Administrativa Informal

El Oficial Examinador, notificará por escrito a la Parte la fecha, hora y lugar en que se celebrará la vista administrativa informal. La notificación se deberá efectuar por correo, ordinario o electrónico, o personalmente con no menos de quince (15) días de anticipación a la fecha de la vista, excepto que, por causa

debidamente justificada consignada en la notificación, sea necesario acortar dicho período y deberá contener la siguiente información:

1. Fecha, hora y lugar en que se celebrará la vista, así como su naturaleza y propósito.
2. Advertencia de que la parte podrá comparecer por derecho propio, o asistidas de abogados.
3. Cita de la disposición de la Ordenanza que adopta este Reglamento y cual autoriza la celebración de la vista.
4. Referencia a las disposiciones legales o reglamentarias aplicables.
5. Apercibimiento de las medidas que el Municipio podrá tomar si no comparece a la vista y advertencia de que la vista no podrá ser suspendida.

b. Rebeldía

Si una Parte debidamente citada no comparece a la conferencia con antelación a la vista, o a cualquier otra etapa durante el procedimiento administrativo el Oficial Examinador podrá declararla en rebeldía y continuar el procedimiento, incluyendo la vista informal, sin su participación, pero notificará por escrito a la parte afectada su determinación, los fundamentos para la misma y el recurso de revisión disponible en esta Ordenanza.

c. Mecanismos de Descubrimiento de Prueba

Los mecanismos de descubrimiento de prueba no se aplicarán a las vistas administrativas que se celebren en virtud de este procedimiento, a menos que, previamente, el Oficial Examinador o la persona que el Alcalde designe que presida la vista así lo autorice.

d. Citación de Testigos

1. Cualquier parte que desee citar testigos, tendrá que someter con, por lo menos, cinco (5) días de antelación a la fecha de la vista administrativa, un escrito al Oficial Examinador solicitando que se expida la citación. El Oficial Examinador evaluará la solicitud y podrá emitir citaciones para la comparecencia de testigos que éste estime son necesarios e indispensables. En aquellos casos en que el Oficial Examinador autorice descubrimiento de prueba, éste podrá emitir órdenes para la producción de documentos,

materiales u otros; y órdenes protectoras, conforme a las Reglas de Procedimiento Civil y de Evidencia.

e. Mociones

Como regla general las mociones serán presentadas de forma digital y al correo electrónico notificado por el Oficial Examinador. No se permitirán mociones por escrito, a menos que sean autorizados por el Oficial Examinador. Las mociones autorizadas que se presenten deberán ser notificadas a las partes en récord, mediante certificación.

f. Suspensiones y Prórrogas

A discreción del Oficial Examinador se podrá conceder una suspensión a solicitud de cualquier parte, si se radica la solicitud de suspensión por lo menos con cinco (5) días de antelación a la fecha fijada para la vista, y se notifica previamente a las partes que consten en récord. No se concederá una segunda suspensión salvo en los casos excepcionales, debidamente justificados.

g. Sanciones

El Oficial Examinador podrá imponer a iniciativa, o a solicitud de parte, sanciones en las siguientes situaciones:

1. Si la Parte dejare de cumplir con este procedimiento o cualquier orden del Oficial Examinador, éste podrá imponer una sanción económica a favor del Municipio, que no excederá de doscientos (\$200.00) dólares por cada imposición separada, a la parte o a su abogado.

Luego de celebrada la vista, el Oficial Examinador dictará una orden a los efectos siguientes:

1. Si se determina que la propiedad no debe declararse estorbo público, se concluirán los procedimientos, y se excluirá la propiedad de los efectos de este Reglamento.
2. Si se determina que la propiedad sí debe declararse 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.

3. Si se determina que la propiedad sí debe declararse estorbo público, y que no es susceptible de ser reparada, se ordenará su demolición y limpieza, por cuenta del propietario, poseedor o persona con interés, dentro de un término de tiempo razonable, que no será mayor de treinta (30) días. A petición de parte, por razón justificada 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.

El Oficial Examinador notificará la orden a las partes del caso, por escrito, junto con copia del Informe, por correo certificado con acuse de recibo o por correo electrónico, si así fue provisto por las partes que obren en el expediente. El Informe deberá contener las determinaciones de hecho y las conclusiones de derecho que apoyan la decisión y orden.

En la orden se tendrá que indicar la fecha el archivo en auto de la copia de la notificación y se apercibirá del derecho de revisión judicial de conformidad con el Artículo 1.050 de la Ley 107. A estos fines, se indicará que cualquier parte afectada por la orden emitida por el Oficial Examinador tendrá el derecho de acudir en Revisión Judicial ante el Tribunal de Primera Instancia de la Región Judicial a la que pertenezca el Municipio de Cidra, dentro del término de veinte (20) días contados a partir de la fecha de depósito en el correo de la notificación de la orden. En la referida orden se incluirá una certificación indicando la fecha de depósito en el correo de la notificación advirtiendo que a partir de esa fecha comienza el término jurisdiccional de veinte (20) días para solicitar la revisión judicial de conformidad con lo dispuesto en Artículo 1.050 de la Ley Núm. 107.

ARTÍCULO 10 - DECLARACIÓN DE ESTORBO PÚBLICO

- a. Cuando el propietario, poseedor o persona con interés sea notificado conforme a lo dispuesto en el Artículo 8 de este Reglamento y no compareciere en forma

alguna a oponerse a la identificación de la propiedad como estorbo público; o luego de expedida una orden por el Oficial Examinador, a tenor con lo dispuesto en el Artículo 9 de este Reglamento, no cumpliere con la misma, el Municipio podrá declarar la propiedad como estorbo público.

- b. Una vez emitida una declaración de estorbo público sobre una propiedad inmueble, el propietario notificado 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 de declaración de estorbo público o en aquel término que se disponga en la Ley 107.
 - i. Si el propietario no realiza lo anterior, el Municipio, teniendo entonces la facultad primaria sobre esa propiedad a tenor con el Artículo 1.008 de la Ley Núm. 107, 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 del Artículo 8 de este Reglamento.
 - ii. De no haberse solicitado dicha vista serán aquellas que mediante evaluación del Municipio eliminen la condición nociva o perjudicial de la propiedad para asegurar la salud y seguridad de vecinos y ciudadanos. El Municipio reclamará por todos los gastos incurridos en dicha gestión, cuáles serán certificados por el Director de Finanzas.
 - iii. Los gastos incurridos y no recobrados por el Municipio 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 este Código. Este gravamen en favor del Municipio por gastos incurridos se hará constar mediante instancia en el Registro de la Propiedad o mediante el trámite dispuesto en Ley o se le restará la cantidad de los gastos incurridos al valor de tasación al momento de calcular la justa compensación, a discreción del Municipio.

ARTÍCULO 11 - MULTAS

El Municipio impondrá multas administrativas, según aquí se dispone en este artículo.

a) Multas por Limpieza y Labor Ejecutada por el Municipio.

En aquellos casos en que el Municipio haya incurrido en el costo por la limpieza de la propiedad, se le impondrá una multa trimestral al titular, a ser pagada al Municipio, la cual será de cinco mil (5,000) dólares. 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 o conforme al proceso que se disponga por la Ley 107 o ley especial aplicable. En casos en donde la propiedad no conste inscrita en el Registro de la Propiedad, esta multa y los gastos podrán ser incluidas en la demanda expropiación, si el Municipio así lo desea.

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 podrá, cuando lo considere conveniente, incoar 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.

b) Multas Administrativas por Reincidencia en la Declaración de Estorbo Público.

Además, y de forma separada a las multas antes mencionadas. el Municipio podrá imponer multas adicionales, a los titulares que incurran en un patrón de dejadez y sus propiedades recaigan en condición de estorbo público. A estos fines, cuando la misma propiedad vuelva a incurrir en condiciones de estorbo público y el Municipio notifique la intención de declararla como tal, se impondrán las siguientes multas administrativas por reincidencia, las cuales serán progresivas:

1. Primera Reincidencia: se impondrá y cobrará al propietario, poseedor o persona con interés en la propiedad una multa administrativa de mil quinientos (\$1,500) dólares, en el caso de que la misma propiedad presente, en una segunda ocasión, condiciones de estorbo público que muevan al Municipio o su Representante a notificar la intención de declaración de la propiedad como estorbo público.

2. Segunda Reincidencia: se impondrá y cobrará al propietario, poseedor o persona con interés en la propiedad una multa administrativa de tres mil quinientos (\$3,500) dólares, en el caso de que la misma propiedad presente condiciones de estorbo público que muevan al Municipio o su Representante a notificar la intención de declaración de la propiedad como estorbo público en una tercera ocasión.
3. Reincidencias Adicionales: se impondrá y cobrará al propietario, poseedor o persona con interés en la propiedad una multa administrativa de cinco mil (\$5,000) dólares, en el caso de que la misma propiedad presente condiciones de estorbo público que muevan al Municipio o su Representante a notificar la intención de declaración de la propiedad como estorbo público en una cuarta ocasión y ocasiones subsiguientes.

Estas multas se podrán 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 o se le restará la cantidad de los gastos incurridos al valor de tasación al momento de calcular la justa compensación, a discreción del Municipio.

El Municipio denegará cualquier permiso, endoso, certificación o autorización de la competencia municipal que se requiera para el uso o desarrollo de las edificaciones o solares declarados estorbos públicos, por las cuales se adeude alguna suma por las reparaciones, mejoras o limpiezas realizadas por el Municipio, así como de multas. Tan pronto se pague la suma adeudada, el Municipio levantará la restricción impuesta.

ARTÍCULO 12- REVISIÓN DE MULTAS

De conformidad con el Artículo 4.013 de la Ley 107-2020, según enmendada, las actuaciones del Municipio a tenor con lo dispuesto en el Capítulo II – Restauración de las Comunidades de la Ley 107, ante, que se rige por la Regla 58 de Procedimiento Civil, serán revisables por el Tribunal de Primera Instancia. Por lo cual, la persona multada de no estar conforme con la Multa impuesta tiene el derecho de recurrir contra esta determinación ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de la Región Judicial a la que pertenece el Municipio de Cidra, radicando un recurso de revisión en la forma provista en el Artículo 1.050 de la Ley 107-2020, según enmendada, dentro del término jurisdiccional de veinte (20) días, contados a partir

de la fecha del envío de correo electrónico de esta notificación final. Esta disposición estatutaria tendrá supremacía, independientemente, el Municipio cuente con un Tribunal Administrativo.

ARTÍCULO 13 - EFECTOS DE LA DECLARACIÓN DE ESTORBO PÚBLICO

La declaración de estorbo público tendrá los siguientes efectos:

- a) El Municipio podrá establecer la rotulación oficial del inmueble declarado como estorbo público y colocar en el inmueble la rotulación que indique que la propiedad ha sido declarada estorbo público, según se apruebe el contenido de la rotulación por el Alcalde o su representante autorizado, pero en todo caso, se indicará que la propiedad ha sido declarada estorbo público e incluirá el número de caso.
- b) El Municipio podrá realizar la tasación de la propiedad, a través de un tasador con licencia para ejercer en Puerto Rico, o solicitar la misma al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) para determinar su valor en el mercado.
- c) El Municipio podrá solicitar al CRIM la certificación de deuda de contribución sobre la propiedad.
- d) El Municipio podrá expropiar el inmueble por motivo de utilidad pública, vivienda asequible o conforme a las disposiciones del procedimiento sumario.

ARTÍCULO 14 - INVENTARIO DE PROPIEDADES DECLARADAS COMO ESTORBO PUBLICO

Cuando el Municipio no fuere a expropiar inmuebles declarados como estorbo público, por motivos de utilidad pública; o en los casos de propiedades ya expropiadas por el Municipio que no fueron adjudicadas en la subasta pública en la que estuvieron disponibles u otras dispuestas en este Reglamento, se procederá a preparar un Inventario con estas propiedades, 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 Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (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 su plataforma digital o red social de alto alcance público, según este término es definido en el Artículo 8.001 de la Ley 107, ante.

ARTÍCULO 15 - ADQUISICIÓN DE PROPIEDADES DECLARADAS ESTORBO PÚBLICO Y ENAJENACIÓN

Como regla general, el Municipio podrá adquirir la propiedad declarada estorbo público bajo cualquiera de las siguientes modalidades:

- a) Compraventa;
- b) Expropiación forzosa para fines municipales y por motivo de utilidad pública, conforme al procedimiento ordinario de Artículo 2.018 de la Ley 107;
- c) Expropiación forzosa conforme al procedimiento ordinario de Artículo 2.018 de la Ley 107, para su posterior transferencia a toda persona (solicitante adquirente) que esté en disposición de adquirirla para su reconstrucción y restauración o para hacer nueva edificación, conforme al Artículo 4.012 de la Ley 107;
- d) Mediante embargo, gravamen y ejecución de la propiedad conforme a los Artículos 7.072 y 7.073 [Embargo y Venta; Procedimiento de Apremio].
- e) Mediante acción judicial para la ejecución de la propiedad y su venta en pública subasta, según las Reglas de Procedimiento Civil de 2009.
- f) Municipio la acción sucesoral y mandamiento judicial de herederos [herencia ab intestato Art. 1727 del Código Civil]. A estos fines se observará lo siguiente:
 - 1. Propiedades sin Reclamante Ni Heredero. 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 heredero(s) que lo reclamen, pero hayan pasado más de cinco (5) años, [o el término dispuesto en la Ley 107-2020, como ley especial] luego de haber sido declarado estorbo público, sin ser reclamado, el mismo será adjudicado al Municipio, 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 al Municipio por herencia.

ARTÍCULO 16 - EXPROPIACIÓN

- a) Las propiedades declaradas como estorbo publico podrán ser objeto de expropiación por el Municipio bajo cualquier propósito de utilidad y necesidad publica que sea declarado así por la Legislatura Municipal conforme a las facultades otorgadas a los municipios por la Ley 107 y en cumplimiento con la Ley de 12-1903, según enmendada. A estos fines, el Municipio cumplirá con las disposiciones del Artículo 2.018 de la Ley 107.
- b) Las propiedades declaradas como estorbo publico podrán ser objeto de expropiación por el Municipio para su posterior transferencia a personas, corporaciones con o sin fines de lucro, desarrolladores, contratistas y cualesquiera otros (solicitantes adquirientes) que tengan un legítimo interés en mantener esas propiedades en condiciones y que esté en disposición de adquirirla para su demolición, reconstrucción, restauración o para hacer una nueva edificación y con el fin de que las estructuras o solares declarados como estorbo público le sean transferidas para que se haga uso adecuado de la propiedad y mantener esas propiedades en condiciones adecuadas, sujeto a las disposiciones de la Ley 107 y este Reglamento.

ARTÍCULO 17 - SOLICITANTE ADQUIRIENTE; INTENCION DE ADQUIRIR

Las propiedades incluidas en el Inventario de Propiedades Declaradas como Estorbo Publico podrán ser objeto de expropiación por el Municipio, para su posterior transferencia a toda persona que esté en disposición de adquirirla. (Solicitante Adquiriente) En cualquier caso, el Solicitante Adquiriente deberá estar en disposición de adquirirla para su demolición, reconstrucción, 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 del Artículo 2.018, mediante el cual viene obligado a pagar al titular el justo valor de la propiedad en los casos que así aplique.

a) Procedimiento para Selección del Solicitante Adquiriente:

El Solicitante Adquiriente deberá le notificará al Municipio de su intención de adquirir el inmueble de que se trate incluido en el inventario. En aras de que el procedimiento de selección de las personas naturales o jurídicas interesadas en adquirir alguna propiedad, de las cuales el Municipio haya sido incluidas en el Inventario, sea uno participativo y fomente la transparencia de la gestión municipal, se llevará a cabo un procedimiento de selección abierta, justa y no discriminatoria, según se dispone en este Reglamento. A estos fines se observará con lo siguiente:

1. El Director o el Representante del Municipio mantendrá un registro con las solicitudes recibidas por las personas interesadas en adquirir las propiedades incluidas en el Inventario. En dicho registro, así como cada solicitud recibida el Director o el Representante acreditará bajo su firma, la fecha día y hora en que se recibió la solicitud de intención.
2. En primer orden de prioridad se aplicará el principio jurídico del derecho civil "*Prior in tempore, potior in iure*", o sea, "primero en tiempo es primero en derecho". Es decir, cuando dos o más personas presenten su interés de adquirir la misma propiedad incluida en el Inventario de propiedades declaradas como estorbo público, se seleccionará a aquella persona que haya solicitado por escrito su intención de adquirir el inmueble y deberá cumplir con todo lo dispuesto en este Artículo.
 - a. En caso de que la primera persona no cumpla con lo dispuesto en el inciso anterior, se dará prioridad a la persona que haya presentado la solicitud de intención de adquirir en el estricto orden de llegada y sujeto a que cumpla con todo lo dispuesto en este Artículo.
3. Cuando no sea de aplicación el inciso anterior, se dará prioridad a aquella persona que sea residente de Cidra, en el siguiente orden:
 - a. Quien tenga el Derecho de retracto de colindante con la propiedad que se interesa, según se dispone en la Ley 55 de 2020, según enmendada, conocida como "Código Civil de P.R."
 - b. Si dos o más personas solicitantes que sean colindantes, se seleccionará el que de ellos sea dueño de la propiedad (suelo) colindante de menor cabida; y si las dos la tienen igual, se dará prioridad al que presente, junto a su solicitud, una propuesta de uso de la propiedad que presente elementos de interés público, tales como, pero sin limitarse a; la eliminación de la condición de estorbo público de la propiedad; propuesta sobre mejoras, uso o desarrollo de la propiedad, entre otros, de forma tal que permita a evaluador determinar que dicha propuesta los mejores intereses del Municipio y de la ciudadanía en general. A estos fines, se faculta al Alcalde para designar un evaluador de la propuesta presentada para que emita las recomendaciones pertinentes en cuanto a la prioridad.

4. Cuando no sea de aplicación los incisos anteriores, se dará prioridad a aquella persona que presente en su solicitud que va a utilizar la propiedad como residencia principal del adquirente o de su familia inmediata, sujeto a que cumpla con todo lo dispuesto en este Artículo.
5. Cuando no sea de aplicación los incisos anteriores, el Municipio seleccionará como solicitante adquirente a la persona que presente la oferta con el precio más alto por la propiedad en cuestión, partiendo su oferta mínima del valor establecido en el informe de tasación. Dicha cantidad no incluirá la suma adicional y equivalente al diez por ciento (10%) del valor de tasación, según se dispone en el Artículo 4.012 de la Ley 107-2020, según enmendada. Cuando un mismo proponente presente varias ofertas para la misma propiedad se considerará la oferta más alta presentada. En caso de que se reciban varias ofertas para una misma propiedad con el mismo precio, el evaluador deberá atender y seleccionar la oferta haciendo una determinación de cual propuesta sea la más ventajosa y/o beneficiosa al interés público y del Municipio.
6. El Alcalde queda facultado, a que mediante Orden Ejecutiva al efecto, pueda implementar otros mecanismos de selección del solicitante adquirente que sean convenientes y beneficiosos al mejor interés público, incluyendo, pero sin limitarse procedimientos de selección competitiva y mediante invitación pública.

b) Obligaciones Económicas del Solicitante Adquirente

1. Con anterioridad al inicio de los procedimientos de expropiación forzosa por parte del Municipio de la propiedad declarada estorbo público, el solicitante adquirente le suministrará al Municipio una suma de dinero equivalente al valor de la oferta adjudicada en la selección o como mínimo el 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, previo a formalizar un contrato con el Municipio para la expropiación del estorbo. Habiendo el solicitante tenido ante sí el valor de tasación de la propiedad que interesa, deberá evaluar si posee la capacidad económica para continuar con el proceso y, de así determinarlo, deberá formalizar el contrato con el Municipio donde se establezcan las estipulaciones entre las partes y el compromiso del solicitante de adquirir la propiedad a expropiarse, así como del pago del valor de la propiedad en el mercado, según tasación, más una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor de tasación. Además,

cualquier gasto que exceda ese monto deberá ser facturado al solicitante-adquiriente por el Municipio.

2. El solicitante adquiriente vendrá obligado a cubrir cualquier suma adicional que se requiera por el Tribunal de Primera Instancia como justa compensación. Cualquier suma adicional a la oferta presentada y que consta en el contrato, que no sea utilizada le será devuelta al solicitante adquiriente cuando concluyan los procedimientos. El solicitante 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.
3. Con anterioridad al inicio de los procedimientos de expropiación forzosa por parte del Municipio de la propiedad declarada estorbo público, el solicitante adquiriente 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.
4. De no ser suficiente la cantidad suministrada por el solicitante 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 solicitante 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 solicitante adquiriente hasta que éste no salde cualquier suma que adeude por motivo del proceso. el Municipio estará facultado por disposición de la Ley 107, de realizar las acciones de cobro pertinentes contra el solicitante adquiriente y anotarle embargo contra sus bienes.
5. El solicitante 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 solicitante 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.

6. Luego de dictarse sentencia, el Municipio transferirá la titularidad del inmueble objeto del procedimiento al solicitante adquirente, siempre y cuando este no adeude al Municipio cualquier suma por motivo del proceso de expropiación.

ARTÍCULO 18 - ENAJENACIÓN DE PROPIEDADES DECLARADAS ESTORBOS PUBLICIOS

- a) Como regla general, una vez adquirida la titularidad por el Municipio de una propiedad declarada estorbo público, se podrá disponer de esta propiedad mediante el proceso de subasta pública y bajo mecanismos que sean participativos y competitivos, tales como: subasta a viva voz, subasta a sobre sellado, entre otras, en cumplimiento con las leyes y/o derecho aplicable y adjudicando al postor con la oferta más alta.
- b) De forma excepcional, el Municipio podrá también, ceder, donar o arrendar estas propiedades conforme lo establece en la Ley 107 y mediante una Ordenanza municipal debidamente aprobada.
- c) Creación del Fondo Especial. El Municipio queda autorizado a crear un fondo de ingreso especial con los recursos económicos que se generen mediante la venta de propiedades adquiridas que hayan sido declaradas estorbo público. El propósito de este fondo especial es establecer fuentes específicas de recursos económicos para incurrir en los gastos y obligaciones de las diferentes etapas del manejo de estorbos públicos y de revocación de usufructos municipales y para otros fines legítimos municipales. A estos fines, el Alcalde, mediante orden ejecutiva al efecto, establecerá las cuentas de gastos adecuadas y necesarias para el cumplimiento del propósito del fondo especial.

ARTÍCULO 19 - ADQUISICIÓN Y DISPOSICIÓN DE ESTORBOS PÚBLICOS PARA LA VIVIENDA ASEQUIBLE Y DESARROLLO COMUNITARIO; POLÍTICA PÚBLICA

Será política pública del Municipio promover la restauración de sus comunidades y vecindarios en el orden físico, económico, social y cultural; fortalecer la seguridad entre las comunidades; y propiciar la calidad de vida de todos los residentes, así como la salud y la seguridad pública. A tales fines, el Municipio fomentará que las propiedades declaradas como estorbo público, cuyas condiciones detrimentales no hayan sido atendidas y que sean susceptibles de rehabilitación como residencias,

sean reutilizadas para el desarrollo equitativo de la comunidad, creando nuevas oportunidades de vivienda asequible y promoviendo el desarrollo comunitario.

Esta política pública aplicara, exclusivamente, a aquellas propiedades declaradas estorbo público que el Municipio destine al Programa de Vivienda Asequible y Desarrollo Comunitario del Municipio de Cidra. A estos fines, el Municipio, mediante ordenanza municipal aprobada por la Legislatura Municipal y firmada por el Alcalde, adoptará los requisitos y normas aplicables a la transferencia o venta de las propiedades adquiridas por compra o mediante el procedimiento de expropiación establecido en la Ley 107. Cuando se trate de propiedades que puedan ser rehabilitadas como residencias, el Municipio deberá considerar como primera opción, cuando existan ciudadanos interesados, a aquellas personas cuyas oportunidades de adquirir una propiedad estén limitadas en los procesos del mercado tradicional.

No se utilizará el mecanismo sumario de expropiación dispuesto en ley para beneficiar a terceros adquirientes, incluyendo inversionistas del mercado inmobiliario. A los efectos de este Artículo, se considerará tercero adquiriente a toda persona que no ostente un derecho legítimo de propiedad, como lo sería un heredero o dueño registral. No obstante, como excepción, durante el primer año contado a partir de la fecha en que el Municipio declare una propiedad como estorbo público, las personas cuyas oportunidades de adquirir una propiedad estén limitadas en los procesos del mercado tradicional no serán consideradas terceros adquirientes. Para estos fines, se concederá al ciudadano interesado un término de un (1) año para asegurar los fondos, ayudas o cualquier otro método disponible para satisfacer la justa compensación y los gastos asociados al proceso de expropiación forzosa, pudiéndose conceder un término adicional de hasta seis (6) meses.

Transcurrido dicho término sin que se haya concretado la compra, el Municipio podrá vender la propiedad a terceros adquirientes, incluyendo inversionistas del mercado inmobiliario. De igual forma, si ha transcurrido un (1) año desde que la propiedad fue declarada estorbo público e incluida en el inventario correspondiente sin que persona alguna haya demostrado interés en adquirirla, el Municipio podrá disponer de la misma conforme a las disposiciones que permite la Ley 107.

ARTÍCULO 20 - REVISIÓN JUDICIAL

Las actuaciones del Municipio a tenor con lo dispuesto en este Reglamento, a excepción de la acción de expropiación que se rige por la Regla 58 de Procedimiento Civil de 2009, serán revisables por el Tribunal de Primera Instancia, según lo establecido en el Artículo 1.050 de la Ley 107 de 2020, según enmendada.

ARTÍCULO 21 - RETRACTO CONVENCIONAL

Cuando el adquirente, durante el año contado a partir de la transferencia de la titularidad del inmueble, no haya realizado la rehabilitación de la propiedad adquirida, el Municipio podrá ejercer la acción de retracto convencional, de conformidad con lo dispuesto en el Código Civil de Puerto Rico.

ARTÍCULO 22 - CLÁUSULA DE SEPARABILIDAD

Si cualquier, palabra, inciso, artículo o parte del presente Reglamento fuera declarada inconstitucional o nulo por un tribunal, tal declaración no afectará menoscabará o invalidará las restantes disposiciones y partes de este Reglamento, sino que su efecto se limitará a la palabra, inciso, oración, artículo o parte de algún caso, no se entenderá que afecta o perjudica en sentido alguno su aplicación o validez en cualquier otro caso.

ARTÍCULO 23 - DEROGACIÓN Y SALVEDAD

Mediante el presente Reglamento y la Ordenanza que lo adopta se deroga cualquier ordenanza, resolución, reglamento o norma interna municipal aprobada sobre la materia de estorbos públicos municipales. Disponiéndose, que no se afectará procedimiento alguno o acción iniciada de acuerdo con las normas o disposiciones vigentes hasta la aprobación de este Reglamento que resulten modificadas con su aprobación. Esos procedimientos o acciones, si algunos, se continuarán tramitando hasta su resolución final al amparo de las disposiciones bajo las cuales se hubiesen iniciado, salvo las acciones de adquisición y enajenación de propiedades declaradas estorbo público que se ejercerán bajo las disposiciones vigentes de la Ley 107 y este Reglamento.

Disponiéndose, además, que nada de lo dispuesto en este Reglamento se interpretará en el sentido de disminuir o menoscabar cualquier facultad o autoridad que al presente tenga el Municipio al amparo de la Ley 107-2020 o, de cualquier otra ley aplicable a la materia.

ARTÍCULO 24 - VIGENCIA

Este Reglamento de aplicación general comenzara a regir inmediatamente una vez esté debidamente aprobado por la Legislatura Municipal y firmado por el Alcalde. Disponiéndose, que el Alcalde, o el funcionario en quien este delegue, tendrá la responsabilidad de radicar en el Departamento de Estado copia certificada de este Reglamento, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de su aprobación.

FIRMADO POR EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE CIDRA, PUERTO RICO, A
LOS 8 DÍAS DEL MES DE MAYO DE 2026.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop followed by a vertical stroke that extends downwards.

Delvis J. Pagán Clavijo
Alcalde