



Municipio Autónomo de Juncos
Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Juncos, Puerto Rico

ORDENANZA NÚMERO: 3
PRESENTADA POR: ADMINISTRACIÓN

SERIE 2018-2019
SESIÓN ORDINARIA

ORDENANZA DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE JUNCOS, PUERTO RICO, PARA AUTORIZAR AL ALCALDE HON. ALFREDO ALEJANDRO CARRIÓN A NEGOCIAR LA FIRMA DE UN CONTRATO CON LA CORPORACION UNIVERSAL PROPERTIES REALTY GOVERNMENT SERVICES, LLC PARA ADMINISTRAR EL PROGRAMA DE CONTROL DE ESTORBOS PÚBLICOS EN EL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE JUNCOS; Y PARA OTROS FINES:

EXPOSICION DE MOTIVOS

POR CUANTO: El 18 de enero de 2012 se aprobó la Ley Núm. 31 conocida como la Ley para Viabilizar la Restauración de las Comunidades de Puerto Rico. El objetivo era poder trabajar con el grave problema de viviendas abandonas en los municipios que se convertían en estorbos públicos y representan un problema de seguridad, salud pública y la devaluación de los bienes inmuebles en la misma comunidad. Sin embargo, aunque esta ley le permitía a los municipios declarar las propiedades abandonadas y baldías en estorbos públicos, no le daba las herramientas necesarias para acabar con el problema porque no le facultaba a transferir la titularidad de ese bien inmueble a su nombre.

POR CUANTO: El 13 de marzo de 2016, se aprobó la Ley Núm. 13 para enmendar el Art. 2.005 (c) de la Ley 81-1991 mejor conocida como Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico a los fines de establecer que los municipios procederán con la acción judicial que corresponda para la ejecución y venta en pública subasta, de solares abandonados, incluyendo las estructuras ubicadas en el mismo, yermos o baldíos que hayan sido declarados estorbos públicos, para recuperar de sus dueños los costos de limpieza en los cuales hayan incurrido y el monto de las multas no pagadas por dicho concepto, si dentro del término de seis (6) meses de haberse realizado la última gestión de cobro, éstas resultaren infructuosas; y para otros fines.

POR CUANTO: La aprobación de la Ley Número 13 de 2016, *supra* ayudó a los municipios en algo para manejar los estorbos públicos, sin embrago, no le permitía poder disponer de esas estructuras abandonas mediante un proceso menos técnico. El 6 de agosto de 2017, se aprobó la Ley Núm. 83 para enmendar los Artículos 2.001, 2.005 y 9.003 de la Ley 81-1991, según enmendada, conocida como “Ley de Municipios Autónomos”; a los fines de expeditar y simplificar el procedimiento de disposición de propiedades que sean declaradas estorbos públicos; establecer un procedimiento de expropiación forzosa a favor de los municipios con parámetros definidos; establecer que el gravamen por multas y mitigación por estorbo público constituye una hipoteca legal tácita; y para otros fines relacionados. Ésta ley faculta a los municipios a poder no solo declarar como estorbos públicos los bienes inmuebles que representen una amenaza para la seguridad y salud de la ciudadanía en general, sino que también les permite poder expropiarlos para recobrar los gastos en los que han incurrido, obtener titularidad de interesarle la propiedad para que sea destinada para un mejor uso.



Municipio Autónomo de Juncos
Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Juncos, Puerto Rico

ORDENANZA NÚMERO: 3
PRESENTADA POR: ADMINISTRACIÓN
PÁGINA 2

SERIE 2018-2019
SESIÓN ORDINARIA

POR CUANTO: Cabe señalar, que el 6 de agosto de 2017, se aprobó la Ley Núm. 77 la cual enmendó el Art. 9.003 A de la Ley 81-1991, supra para permitir a los municipios tasar propiedades y muebles e inmuebles en coordinación con el Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM), convertir el gravamen por concepto de multas y mitigación por estorbo público en una “hipoteca legal tácita”, sin la necesidad de realizar ningún acto constitutivo especial ni inscripción de título para su constitución.

POR CUANTO: La corporación Universal Properties presentó ante la consideración del Municipio Autónomo de Juncos una propuesta para manejar el recobro de las deudas de los titulares con bienes inmuebles a los cuales el Municipio tuvo que realizar limpiezas y se le impuso gravamen sobre la propiedad y además, en la venta de propiedades que fueron declaradas estorbos públicas sobre las cuales el municipio adquirió titularidad mediante la expropiación forzosa.

POR CUANTO: El Artículo 2.001 de la Ley de Municipios Autónomos, según enmendada, supra, dispone que los municipios tendrán los poderes necesarios y convenientes para ejercer todas las facultades correspondientes a un gobierno local y lograr sus fines y funciones.

POR CUANTO: La propuesta presentada por Universal Properties permite al Municipio recobrar dinero perteneciente a los servicios prestados y no cobrados, además de facilitar la venta de las propiedades que adquiera mediante expropiación forzosa a través de un Programa de Control de Estorbos Públicos. Dicho programa se regulará mediante el Reglamento del Programa de Control de Estorbos Públicos (Manual de Procesos) de la Corporación que en síntesis se describe a continuación:

El Programa de Control de Estorbos Públicos consistirá de cuatro (4) fases:

A. Primera Fase – Declaración de Estorbo Público:

1. La Legislatura Municipal declarará mediante resolución como estorbo público a todo aquel solar, incluyendo estructuras ubicadas en el mismo, que esté abandonado, yermo o baldío, cuyas condiciones o estado representen peligro o resulten ofensivas o perjudiciales a la salud y seguridad de la comunidad que el Alcalde nomine como tal. El Alcalde someterá a la Legislatura Municipal toda aquella documentación pertinente para que la asamblea pueda hacer la correspondiente declaración de estorbo público.
2. Se le asignará un número de querella a la propiedad en condición detrimental. Tal número es el número de registro de la propiedad declarada estorbo público.



Municipio Autónomo de Juncos
Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Juncos, Puerto Rico

ORDENANZA NÚMERO: 3
PRESENTADA POR: ADMINISTRACIÓN
PÁGINA 3

SERIE 2018-2019
SESIÓN ORDINARIA

3. Se creará un expediente con un número de querella para la administración del proceso del estorbo público, el cual contendrá todas las intervenciones de limpieza del municipio, incluyendo las notificaciones, según lo dispone la ley.

B. Segunda Fase –Notificación al dueño, titular o responsable.

1. La propiedad en querella, será rotulada como estorbo público, en cuyo anuncio se escribirá el número de la querella y la información de contacto. Asimismo, se entregará o depositará copia física de la notificación en el inmueble en cuestión.
2. Al propietario según la data publica obtenida en el CRIM del Inmueble desatendido y/o declarado estorbo público, se le notificará, además de la declaración de estorbo público, cada acción en pos de remoción de la condición de detrimento, incluyendo la factura de la misma (gestión total y correspondiente a la multa fijada por el Municipio) y el correspondiente incremento a la Hipoteca Legal Tacita a ser creada en el bien inmueble.
3. El Municipio o su Agente notificará mediante correo certificado con acuse de recibo al último propietario según el CRIM o la titularidad registral encontrada del inmueble desatendido declarado estorbo público. Esta notificación se hará a su última dirección postal conocida. Se le orientará a realizar la limpieza de la propiedad o remover su condición de detrimento. La notificación la hará el Municipio o el Agente mediante correo certificado con acuse de recibo a la última dirección postal que le sea conocida al propietario y mediante cualquier método de comunicación electrónica que el remitente logre recopilar.
4. Notificación Final. Después de agotadas según la ley las notificaciones en buena fe para la resolución del asunto, si la parte en título, dueño y/o representante no responde adecuadamente, se procederá a tramitar una Hipoteca Legal Tacita con el total de costos incurridos y pre-pactados con el Municipio como parte de los costos relacionados a la remoción del detrimento, así como sus respectivas multas.

C. Tercera Fase: Limpieza del Estorbo Público

1. En caso de que el propietario no limpie su propiedad luego de que se le haga la notificación arriba establecida, el Municipio o su Agente hará la limpieza, tantas veces como sea necesario para garantizar la salud, el bienestar y la seguridad de los habitantes y visitantes del Municipio.



Municipio Autónomo de Juncos
Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Juncos, Puerto Rico

ORDENANZA NÚMERO: 3
PRESENTADA POR: ADMINISTRACIÓN
PÁGINA 4

SERIE 2018-2019
SESIÓN ORDINARIA

2. El costo de la limpieza recaerá sobre el propietario y la misma le será facturada tan pronto como sea práctico hacerlo luego de realizados los trabajos.
3. De tener el Municipio que limpiar el inmueble desatendido en dos o más ocasiones al propietario contumaz se le fijarán multas según se describen a continuación:
 - a. Luego de la primera limpieza, no se cobrará multa.
 - b. Luego de la segunda limpieza, la multa será de ochocientos dólares (\$800.00).
 - c. Luego de la tercera limpieza, la multa será de mil dólares (\$1,000.00).
 - d. Luego de la cuarta limpieza, la multa será de tres mil dólares (\$3,000.00).
 - e. Luego de la quinta limpieza, la multa será de cuatro mil dólares (\$4,000.00).
 - f. Luego de la sexta limpieza, la multa será de cinco mil dólares (\$5,000.00) por cada limpieza.
4. El Municipio o su Agente podrá contratar a un bufete de abogados que organice y administre el procedimiento de notificaciones, de disposición de los activos y cualquier otro aspecto legal del Programa de Control de Estorbos Públicos.

Nada impide que a su vez este bufete subcontrate todos aquellos servicios necesarios para cumplir los objetivos del Programa de Control de Estorbos Públicos.

Ningún bufete u otro tercero subcontratado para asistir en la administración del Programa de Control de Estorbos Públicos tendrá discreción o autorización alguna para determinar la disposición de activo alguno adquirido mediante el Programa. Tal discreción recaerá exclusivamente y conjuntamente sobre el Alcalde y la Legislatura Municipal tal y como se dispone en la Ley de Municipio Autónomos, la Ley Núm. 13, esta Ordenanza y en el ordenamiento jurídico vigente.

D. Cuarta Fase- Disposición de Estorbos Públicos

1. Los comunicados según la Ley Núm. 83, supra, disponen que el término de 60 días, se computará desde la fecha de declaración de estorbo público, entiéndase la fecha que contenga la notificación de la Resolución. De tal fecha, si a los 60 días; la parte titular, en uso o en derecho legal no ejecuta la remoción del detrimento según sea necesario, el municipio y/o su agente, procederá a tramitar la limpieza inicial o la remoción del detrimento, según aprobado por el municipio.



Municipio Autónomo de Juncos
Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Juncos, Puerto Rico

ORDENANZA NÚMERO: 3
PRESENTADA POR: ADMINISTRACIÓN
PÁGINA 5

SERIE 2018-2019
SESIÓN ORDINARIA

2. Posterior al término de los sesenta (60) días, una vez comenzada la gestión de remoción, de detrimento y limpiezas con sus costos relacionados para lograr la misma, se solicitará el cobro de la deuda pertinente, así como la multa en caso que el municipio lo solicite. Dicha carta se emitirá con los costos de otras limpiezas o remoción de detrimentos subsiguientes de ser necesarios y aprobados por el municipio.
3. Si dentro del término de sesenta (60) días de haberse realizado la última gestión de cobro, incluyendo la de localización o notificación a la última dirección del dueño, estas resultaren infructuosa, el Municipio procederá con la acción judicial que corresponda.
4. Se dispondrá del activo que representa el Inmueble desatendido parcialmente mediante la venta de la hipoteca o completa y preferiblemente, de la propiedad misma, una vez pase a ser titular el municipio. Cualquiera de estos dos métodos requerirá la previa autorización del Municipio.
5. El Municipio podrá contratar a una o más personas naturales o jurídicas en lo sucesivo Administradores del Manejo de estorbos Públicos y Gestores de Subastas las cuales podrán incluir un Agente para que realice todas aquellas gestiones puramente administrativas y mercadeo relacionadas a la venta en pública subasta de aquellas propiedades sobre las cuales el Municipio advenga titular, luego de la acción judicial de ejecución o de los correspondientes gravámenes; exceptuando aquellas funciones como la adjudicación de subasta y la declaración de subastas desiertas, que la Ley de Municipios Autónomos, supra y el reglamento municipal pertinente reserven a la Legislatura Municipal y a la Junta de Subastas del Municipio.

POR CUANTO: La aplicación y alcance de éste programa será administrado y ejecutado en toda la extensión territorial y delimitaciones geográficas del Municipio Autónomo de Juncos.

POR CUANTO: Con esta propuesta el Municipio garantiza los derechos de los propietarios de los inmuebles en cuestión, proveyéndoles un debido proceso de ley y protege el bienestar de todos los habitantes del Municipio.

POR TANTO: **ORDÉNESE, POR ESTA LEGISLATURA MUNICIPAL DE JUNCOS, PUERTO RICO, REUNIDA EN SESIÓN ORDINARIA HOY 24 DE JULIO DE 2018, LO SIGUIENTE;**

SECCIÓN 1RA: Se autoriza al Alcalde del Municipio Autónomo de Juncos, a negociar la firma de un contrato con la corporación Universal Properties Realty Government Services, LLC para que estos manejen y administren en conjunto con el Municipio Autónomo de Juncos un programa de control de estorbos públicos en lo sucesivo, el Programa de Control de Estorbos Públicos al amparo de la Ley Número 13, supra.



Municipio Autónomo de Juncos
Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Juncos, Puerto Rico

ORDENANZA NÚMERO: 3
PRESENTADA POR: ADMINISTRACIÓN
PÁGINA 6

SERIE 2018-2019
SESIÓN ORDINARIA

SECCIÓN 2DA: Se autoriza al Alcalde del Municipio Autónomo de Juncos, a contratar por un término prorrogable de hasta cinco (5) años, con el aval de la Legislatura Municipal, a una o más personas naturales o jurídicas en lo sucesivo, el Agente para planificar, estructurar, poner en práctica y ejecutar el Programa de Control de Estorbos Públicos y subcontratar todos aquellos servicios, incluyendo los servicios legales, necesarios para lograr los fines de acuerdo a lo dispuesto en la Ley Núm. 13 y a las disposiciones que más adelante se adoptan en esta Ordenanza Municipal.

SECCIÓN 3RA: Esta Ordenanza solo podrá ser enmendada mediante Ordenanza aprobada por la Legislatura Municipal.

SECCIÓN 4TA: El Gobierno Municipal de Juncos no podrá discriminar por razón de color, sexo, nacimiento, edad, orientación sexual, identidad de género, origen o condición social, por ideas políticas, religiosas, condición de veterano, ni por impedimento físico o mental en la aplicación de esta Resolución.

SECCIÓN 5TA: Esta Ordenanza empezará a regir inmediatamente una vez sea aprobada por la Legislatura Municipal y firmada por el Presidente de la Legislatura Municipal y el Alcalde.

SECCIÓN 6TA: Copia de esta Ordenanza, debidamente certificada, será enviada a OGP (División de Asuntos Municipales), Oficina del Alcalde, Oficina de Finanzas, Oficina de Secretaría Municipal, Oficina de Servicios Generales, Oficina de Auditoría Interna y a cualquier otra agencia o dependencia municipal que corresponda.

APROBADA POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE JUNCOS, PUERTO RICO,
A LOS 24 DÍAS DEL MES DE JULIO DE 2018.


ISMAEL MOJICA GONZÁLEZ
PRESIDENTE
LEGISLATURA MUNICIPAL


ARINDA I. COLÓN COLÓN
SECRETARIA
LEGISLATURA MUNICIPAL

APROBADA POR EL ALCALDE DE JUNCOS, PUERTO RICO, A LOS 1 DÍAS
DEL MES AGOSTO DE 2018.


ALFREDO ALEJANDRO CARRIÓN
ALCALDE



Municipio Autónomo de Juncos
Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Juncos, Puerto Rico

Hon. Ismael Mojica González
Presidente

CERTIFICACIÓN

Yo, **ARINDA I. COLÓN COLÓN**, Secretaria de la Legislatura Municipal de Juncos, Puerto Rico, por la presente **CERTIFICO**:

Que la que antecede es copia fiel y exacta de la **ORDENANZA NÚMERO 3, SERIE 2018-2019**, según aprobada por la **Legislatura Municipal** en la Sesión Ordinaria del 24 de julio de 2018. Con los votos afirmativos de los siguientes Legisladores:

HON. ISMAEL MOJICA GONZÁLEZ

HON. ELSIE ALEJANDRO OYOLA

HON. CARLOS L. MILIÁN LÓPEZ

HON. MARÍA D. MÁRQUEZ MASSAS

HON. EDGARDO ROSADO ALEJANDRO

HON. ELÍ SAMUEL MORALES MORALES

HON. EMMANUEL MOJICA

HON. MARGARITA VÉLEZ TORRES

HON. YADARA LEBRÓN LÓPEZ

HON. JOESHUA RODRÍGUEZ BERRIOS

HON. JOSÉ O. REYES MOJICA

HON. CARLOS J. RODRÍGUEZ BELTRÁN

HON. JUANITA TORRES PEÑA

AUSENTES -0-

AUSENTES EXCUSADOS -1-
Hon. Ana H. Sánchez Hernández

ABSTENCIÓN -0-

A FAVOR -13-

EN CONTRA -0-

Y PARA QUE ASÍ CONSTE, expido la presente **CERTIFICACIÓN**, en Juncos, Puerto Rico, hoy 1 de agosto de 2018.


ARINDA I. COLÓN COLÓN
SECRETARIA
LEGISLATURA MUNICIPAL