



Hon. Lubriel Vega Collazo  
Presidente

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
Municipio de Morovis  
Legislatura Municipal



ORDENANZA NÚM. 5  
SEGUNDA SESIÓN ORDINARIA – DÍA 4

SERIE 2025-2026  
20 DE OCTUBRE DE 2025

PARA ADOPTAR EL PLAN DE REHABILITACIÓN DEL MUNICIPIO DE MOROVIS, PUERTO RICO Y PARA ESTABLECER LA LEGISLACIÓN Y REGLAMENTACIÓN SOBRE EL MANEJO, IDENTIFICACIÓN, LA DECLARACIÓN DE ESTORBOS PÚBLICOS; PROGRAMA DE CONTROL DE ESTORBOS PÚBLICOS, RESTAURACIÓN DE PROPIEDADES INMUEBLES Y REVITALIZACIÓN DEL CASCO URBANO EN EL MUNICIPIO DE MOROVIS, Y PARA DEROGAR LA ORDENANZA NÚM. 2, SERIE 2021-2022.

**Exposición de Motivos**

**POR CUANTO:** Ante la alarmante y grave cifra de propiedades deshabitadas y en estado de desatención, insalubridad, inseguridad y desvalorización (en lo sucesivo "Estorbos Públicos") y la necesidad actual de vivienda, el Municipio de Morovis, establece como Política Pública un "*Plan para Revitalizar las Propiedades Abandonadas que representen un peligro para la salud y seguridad de nuestros ciudadanos con el propósito de promover la restauración de las comunidades y el orden físico, económico, social y cultural de nuestro pueblo brindándole un inventario de vivienda asequible de interés social para aquellas familias de ingresos bajos y moderados redundando en el mejoramiento de la calidad de vida, combatir el desplazamiento y fomentar la retención y aumento poblacional de Morovis*".

**POR CUANTO:** Las propiedades inmuebles son extremadamente vitales para la subsistencia y estabilidad de los municipios. Sin embargo, la economía de Puerto Rico y sus Municipios se ha deteriorado significativamente como consecuencia de la recesión económica, la crisis fiscal, la inflación, los daños ocasionados por los huracanes Irma y María en el 2017, la serie de terremotos en el 2020 y los impactos de la pandemia por Covid-19. Todos estos eventos han afectado negativamente los ingresos del municipio y la calidad de vida de nuestros residentes. Esto ha ocasionado un incremento abrupto en el abandono y descuido de propiedades inmuebles causando un deterioro urbano, amenazas a la salud y la depreciación en el valor monetario social del mercado de las demás propiedades en sus inmediaciones. Estas miles de propiedades instituidas como estorbo público representan un grave peligro a la salud e integridad social mediante la proliferación de plagas, enfermedades, insectos, propician incendios, vandalismo y el aumento de la posibilidad de accidentes fatales y desgraciados ya que en muchas ocasiones son utilizadas para incidencias criminales.

**POR CUANTO:** Una propiedad inmueble que constituye una condición de estorbo público no sólo afecta la salud, la seguridad y el bienestar social comunitario sino que también perjudica al municipio donde se encuentra localizada

ya que impacta negativamente su desarrollo social y económico causando menor recaudo contributivo, disminución poblacional, afecta la convivencia social, afea el entorno, reducción en el valor de las propiedades colindantes y por ende una reducción en los ingresos comerciales, turísticos y residenciales del pueblo que contribuye a su vez a una recesión económica municipal.

**POR CUANTO:** A pesar de la alta cantidad de propiedades vacantes y abandonadas, también existe una crisis de vivienda asequible en Puerto Rico, por lo que por un lado hay escasez de viviendas y estructuras disponibles para el beneficio de nuestros ciudadanos de ingresos bajos y moderados y por otro lado hay zonas plagadas de propiedades descuidadas. Un gran número de esas propiedades pertenecen a personas fallecidas que no tuvieron herederos o donde sus hijos u herederos no residen en Puerto Rico desde hace décadas y no les interesa la propiedad inmueble, por ende, se estima que más del setenta por ciento (70%) de los casos de estorbos públicos no comparece persona alguna con derecho sobre la propiedad que pueda hacerse cargo de rehabilitar y evitar que continúe siendo un riesgo de salud y seguridad indefinidamente.

**POR CUANTO:** Para solucionar este grave problema y evitar que los estorbos públicos continúen eternamente en desuso, la Rama Legislativa y la Rama Ejecutiva del Gobierno de Puerto Rico han aprobado en años recientes varias leyes que procuran brindar las herramientas para mitigar esta situación. Esto, cónsono con las realidades que enfrentan hoy los municipios como la falta de fondos para llevar a cabo los procedimientos administrativos y legales y a la misma vez permitir que los municipios obtengan ingresos a través del manejo de estas propiedades y así atender los problemas financieros y la política pública del municipio, generando ingresos en recaudos monetarios lo que le permite que el municipio pueda tener una fuente de ingresos independiente, sólida y estable para invertir en obras de uso y servicio social a sus comunidades.

**POR CUANTO:** La Ley 55-2020, conocida como el "Código Civil de Puerto Rico" impone en su Art. 799 una responsabilidad a todo propietario 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: "si no cumple con esta obligación, cualquier persona que tenga un interés legítimo puede exigir al propietario la reparación, la demolición, el corte o la adopción de medidas preventivas. Si el propietario no lo realiza, la autoridad puede hacerlo a su costa". Según el caso *Berríos v. Municipio*, 31 D.P.R. 54 (1922), "la autoridad" incluye al gobierno municipal.

**POR CUANTO:** Los Arts. 4.009 y 4.010 del Código Municipal facultan a los Municipios de Puerto Rico a declarar o realizar procesos de contratación para llevar a cabo la declaración de estorbo público ante 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.

- POR CUANTO:** De la misma forma, 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 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:** Así también, el Art. 4.015 del Código Municipal dispone, que los municipios de Puerto Rico promoverán y procurarán mediante ordenanzas, así como a través de cualquier otro medio dispuesto por ley, que las viviendas sean adecuadas y seguras para sus habitantes. Para ello, se les confiere, además el poder de establecer alternativas que permitan remediar las viviendas declaradas estorbos públicos las cuales se encuentran en estado inhabitable y eliminar aquellas que por su deterioro no sea posible restaurarse.
- POR CUANTO:** El Código Municipal de Puerto Rico, Ley 107-2020 según enmendado el año 2024, garantiza a los Municipios las facultades necesarias en el orden jurídico, fiscal y administrativo para atender y/o contratar a especialistas que posean las competencias expertas para encargarse eficazmente sobre las necesidades y el bienestar de sus habitantes. Esta legislación deja en manos de los municipios el adoptar mediante ordenanza municipal, las normas y criterios para disponer de las propiedades estorbos públicos siempre y cuando se mantengan las disposiciones sobre política pública dispuestas en el Código Municipal. Esto con el propósito de facilitar el que los municipios puedan atender proactivamente el problema de las propiedades abandonadas mediante un procedimiento de expropiación sumario. Así también establece que sean los propios municipios quienes mediante ordenanza municipal adopten los criterios y normas para disponer o vender las propiedades declaradas como estorbos públicos brindándole autonomía y flexibilidad siempre en cumplimiento de la política pública establecida en la Ley.
- POR CUANTO:** El Artículo 1.003 del Código Municipal de Puerto Rico, Ley 107-2020, establece como política pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, el otorgar a los municipios el máximo posible de autonomía y proveerles las herramientas, los poderes y facultades necesarias para asumir un rol central y fundamental en su desarrollo urbano, social y económico de su Municipio.
- POR CUANTO:** El Artículo 1.005 del Código Municipal de Puerto Rico, Ley 107-2020, establece que los poderes y facultades conferidos a los municipios serán interpretados liberalmente, de forma tal, que se propicie el desarrollo e implantación de la política pública enunciada en dicha Ley, y se garantice a los municipios las facultades necesarias en él para encargarse de las necesidades y el bienestar de sus habitantes.
- POR CUANTO:** El Artículo 1.008 del Código Municipal de Puerto Rico, Ley 107-2020 faculta al Municipio a ejercer el Poder Legislativo y el Poder Ejecutivo en todo asunto de naturaleza

municipal que redunde en el bienestar de la comunidad y en su desarrollo económico, social y cultural, en la protección de la salud y seguridad de las personas, que fomente el civismo y la solidaridad de las comunidades y en el desarrollo de obras y actividades de interés colectivo, con sujeción a las leyes aplicables.

**POR CUANTO:** Según el Artículo 1.010 del Código Municipal de Puerto Rico, Ley 107-2020, corresponde a cada Municipio ordenar, reglamentar y resolver cuanto sea necesario o conveniente para atender las necesidades locales y para su mayor prosperidad y desarrollo. Según el Tribunal Supremo de Puerto Rico, "cuando en el ejercicio de su "Police Power", 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).

**POR CUANTO:** El Artículo 1.018 del Código Municipal de Puerto Rico, Ley 107-2020, dispone que:

*"El alcalde será la máxima autoridad de la Rama Ejecutiva del gobierno municipal y en tal calidad le corresponderá su dirección, administración y la fiscalización del funcionamiento del municipio."*

**POR CUANTO:** Al amparo del Artículo 1.039 del Código Municipal de Puerto Rico, Ley 107-2020, la Legislatura Municipal tendrá, entre sus facultades y deberes generales, el aprobar aquellas Ordenanzas, Resoluciones y Reglamentos sobre asuntos y materias de la competencia o jurisdicción municipal que deban someterse a su consideración y aprobación.

**POR CUANTO:** El Artículo 1.041, Inciso (f) del Código Municipal de Puerto Rico, dispone que:

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

**POR CUANTO:** A los fines de poder solucionar este grave problema, el Artículo sobre Identificación de Estorbos Públicos, establece lo siguiente:

*"Los municipios realizarán los estudios que fueren necesarios, dentro de sus límites, para identificar las propiedades inmuebles que por sus condiciones deban ser calificadas como estorbos públicos. Los municipios podrán incursionar o entrar en cualquier sitio que sospeche detrimento con el fin de realizar inspecciones; disponiéndose, que los medios y formas utilizadas para realizar tales inspecciones causen el menor inconveniente posible a las personas que lo ocupan."*

*Concluido los estudios, procederá a identificar como estorbo público toda estructura o solar que*

*sea declarado como tal, según definido en este Código y notificará a los propietarios, poseedores y personas con interés, personalmente o por correo certificado de su intención de declarar la propiedad como estorbo público, informándoles de su derecho a una vista donde podrán oponerse a la declaración de la propiedad como estorbo público.*

**POR CUANTO:** El Artículo 799 de la Ley Número 55-2020, conocida como el Código Civil de Puerto Rico obliga al propietario de un bien inmueble a custodiar, y mantener en condiciones y seguridad, salubridad y ornato público con sujeción a la ley, los terrenos y las construcciones. Además, según el Artículo 800 del mismo Código, el propietario de un inmueble está obligado a mantener los edificios para evitar su ruina y "si no cumple con esta obligación, cualquier persona que tenga un interés legítimo puede exigir al propietario la preparación, demolición, el corte o la adopción de medidas preventivas. Si el propietario no lo realiza, la autoridad puede hacerlo a su costa".

**POR CUANTO:** El Municipio de Morovis no se escapa de este problema, ya que dentro de nuestra demarcación territorial existe un número preocupante de inmuebles como residencias, estructuras, solares, yermos, y edificaciones abandonadas y desatendidas que constituyen estorbos públicos.

**POR CUANTO:** En cuanto a la restauración de comunidades, el capítulo II del Libro IV del Código Municipal establece en su Artículo 4.007, la Política Pública sobre Restauración de las Comunidades del pueblo de Puerto Rico:

*(a) Promover la restauración de las comunidades y vecindarios de Puerto Rico, en el orden físico, económico, social y cultural.*

*(b) Retener y Aumentar la población residente en Puerto Rico.*

*(c) Restaurar y ocupar las estructuras que, por sus condiciones, constituyen una amenaza a la salud, la seguridad y el bienestar de ellos residentes de las comunidades donde están situadas.*

*(d) Fortalecer la seguridad en esas comunidades y propiciar la mejor calidad de vida de los residentes.*

**POR CUANTO:** Es la intención de esta Administración Municipal enfrentar y resolver proactivamente el problema de los estorbos públicos en aras de restaurar nuestras comunidades y vecindarios, mejorar la calidad de vida; tener disponibles propiedades de vivienda de interés social asequible para compra o alquiler, para aquellas familias de ingresos bajos y moderados, aumentar la actividad residencial y comercial, detener el desplazamiento, fomentar la seguridad y el bienestar de los habitantes y visitantes de nuestro Municipio. Esto es un objetivo importante que nos permite expandir grandemente la política pública y promover la oportunidad de adquirir una vivienda social asequible para estas familias a bajo costo y regular los

alquileres a corto plazo asegurándonos que familias puedan vivir apropiadamente en áreas que puedan servir como eje central de forma simultánea y concurrente entre los sectores turísticos, comerciales y residenciales impulsando el progreso estético, económico, social y político de nuestro pueblo.

**POR CUANTO:** El Código Municipal y la sección 5(a) de la Ley de 12 de marzo de 1903, según enmendada conocida como "Ley General de Expropiación Forzosa" facultad al municipio y/o su representante profesional autorizado mediante contratación a llevar a cabo los trámites de expropiación forzosa "cuando la misma haya sido declarada estorbo público según lo dispuesto en la Ley", mediante la utilización del procedimiento ordinario o sumario para su posterior transferencia a toda persona natural o jurídica que esté en disposición de adquirirla para su reconstrucción y/o restauración o hacer una nueva edificación siempre y cuando su propósito sea dirigido a atender las necesidades de los ciudadanos. La Ley General de Expropiación Forzosa, 32 LPRA sec. 2907 y la Ley Núm. 107- 2020, conocida como Código Municipal en el Art. 2.018, 21 LPRA sec. 7183 establece que ambos procesos el de declaración de un estorbo público y el de expropiación forzosa se complementen para lograr la política pública que promueva la restauración de las comunidades. También se establece que en el caso de aquellas propiedades que hayan sido declaradas estorbos públicos, y sean objeto de expropiación, la suma de dinero como justa compensación será el valor de la tasación menos las deudas, gravámenes y cualquier otro gasto necesario y conveniente a los fines de eliminar la condición de estorbo público correspondiente a la propiedad. Luego de descontada sobre la justa compensación las cuantías correspondientes a gastos necesarios, el municipio deberá consignar en sus arcas los mencionados fondos y en un término prescriptivo de (3) tres años sin que nadie haya reclamado los mismos, el municipio se convierte en el propietario de dichos fondos consignados en las arcas municipales lo que permite que el municipio obtenga ingresos con la venta de estas propiedades para ayudar a aliviar sus problemas financieros de acuerdo a lo establecido en la Ley 114 de 29 de julio de 2024.

**POR CUANTO:** El Código Municipal de Puerto Rico, Ley 107-2020 según enmendada, dispone que el municipio podrá vender las propiedades declaradas estorbos públicos luego del procedimiento de expropiación forzosa conforme a los parámetros que sean adoptados mediante ordenanza municipal, reconociendo la autonomía municipal de cada municipio acorde con sus realidades sociales y presupuestarias. Los bienes inmuebles declarados estorbos públicos conforme al debido proceso de Ley, podrán ser objeto de expropiación forzosa por el municipio para su transferencia a toda persona natural o jurídica que esté en disposición de adquirirla para su reconstrucción y restauración dentro del término dispuesto en la Ley.

**POR CUANTO:** El Gobierno Municipal de Morovis en su deber ministerial con los moroveños hará uso de estas herramientas dentro de un marco bien estructurado que garantice fehacientemente los derechos de los propietarios de inmuebles y a la misma vez se pueda atender de forma



concluyente el problema de los estorbos públicos y todas las disposiciones de ley que asistan en la remoción de propiedades abandonadas y/o en detrimento, así como toda ley aplicable a ser utilizada para la solución necesaria en el tema de los estorbos públicos.

**POR CUANTO:** Para cumplir con la política pública del Municipio de 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 TANTO:** **ORDENESE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE MOROVIS, PUERTO RICO, COMO POR LA PRESENTE SE ORDENA LO SIGUIENTE:**

**SECCIÓN 1RA:** Se adopta el Plan de Rehabilitación del Municipio de Morovis, Puerto Rico Y Para Establecer la legislación y reglamentación sobre el Manejo, Identificación, la Declaración de Estorbos Públicos; Programa de Control de Estorbos Públicos, Restauración de Propiedades Inmuebles y Revitalización del Casco Urbano en el Municipio de Morovis, y para derogar la Ordenanza Núm. 2, Serie 2021-2022.

**SECCIÓN 2DA:** Se deroga la Ordenanza Núm. 2 de la Serie 2021-2022, para sustituirla con un nuevo Reglamento para la Declaración de Estorbos Públicos, y para otros fines conforme a la ordenanza, el cual se une a la presente Ordenanza.

**SECCIÓN 3RA:** Se aprueba el documento adjunto como el Reglamento para adoptar el plan de rehabilitación del municipio de Morovis, Puerto Rico y para establecer la legislación y reglamentación sobre el manejo identificación, la declaración de estorbos públicos, restauración de propiedades inmuebles y revitalización del casco urbano en el Municipio de Morovis.

**SECCIÓN 4TA:** Se autoriza a la alcaldesa, Hon. Carmen I. Maldonado González, en representación del Municipio a firmar el Reglamento para adoptar el plan de rehabilitación del municipio de Morovis, y para establecer la legislación y reglamentación sobre el manejo identificación, la declaración de estorbos públicos, restauración de propiedades inmuebles y revitalización del casco urbano (en lo sucesivo, el "Programa de Control y Revitalización de Estorbos Públicos") al amparo del Código Municipal de Puerto Rico, Ley 107-2020 enmendada, (en lo sucesivo, la "Ley aplicable"), el cual provee algunas de las más útiles herramientas con las cuales los gobiernos municipales pueden atender el problema de los estorbos públicos, promover la restauración de las comunidades, brindar un inventario de viviendas de interés social para aquellas familias de ingresos bajos y moderados a través de la implementación y cumplimiento de toda ley que asista en el manejo y eliminación de propiedades abandonadas y/o en detrimento, así como toda ley aplicable a ser utilizada para la solución necesaria en el tema de los Estorbos Públicos.

**SECCIÓN 5TA:** Se autoriza a la Alcaldesa del Municipio de Morovis a encomendar y delegar, mediante contrato por servicios profesionales a un Agente Designado, profesional y

experto en la materia (en lo sucesivo, "Agente Designado"), mediante personal natural o jurídica para delimitar, planificar, estructurar, elaborar, poner en práctica y concluir el PROGRAMA DE CONTROL Y REVITALIZACIÓN DE ESTORBOS PUBLICOS con el propósito de alcanzar soluciones competentes y especializadas que permitan el desarrollo integrado y armonioso del programa entre la erradicación de los estorbos públicos y la disponibilidad de viviendas asequibles. Se autoriza a la Alcaldesa a que, en la selección del Agente Designado, pueda establecer contrataciones diferenciadas por áreas, barrios o sectores del Municipio, con el propósito de delimitar la ejecución, evaluar la efectividad de la contratación y garantizar el éxito del programa de manejo de estorbos públicos aquí creado.

El Agente Designado será responsable de instaurar y delimitar eficazmente los trámites administrativos, operacionales y legales, así como los gastos necesarios correspondientes para el proceso de acuerdo con su peritaje profesional en el área y a expensas de sus medios, pericia, capital y servicios. El Agente Designado será un profesional externo que no manejará fondos ni bienes públicos municipales, federales ni estatales de ninguna índole para llevar a cabo los procedimientos descritos en esta ordenanza y reglamento. Se destaca y precisa mediante esta ordenanza municipal que, en cumplimiento estricto de la ley, las propiedades inmuebles declaradas estorbos públicos continúan siendo bienes privativos durante todo el transcurso del proceso por lo que no son propiedad del municipio y por ende tampoco bien de dominio público. Todo trámite será en pleno cumplimiento de este reglamento. El Agente Designado podrá subcontratar todos aquellos servicios ancilares, incluyendo los legales, necesarios para lograr estos fines de acuerdo con lo dispuesto en las leyes aplicables y a las disposiciones que más adelante se adoptan en esta Ordenanza Municipal. Dicho Agente Designado tendrá todas las facultades conferidas en la presente Ordenanza, así como las contenidas en el Artículo 4.019 del Código Municipal.

**SECCIÓN 6TA:** Copia de esta ordenanza y reglamento será enviada a todas las dependencias municipales para su conocimiento y acciones correspondientes.

**SECCIÓN 7MA:** Si cualquier disposición de esta Ordenanza y Reglamento fuese declarada inconstitucional o nula por un Tribunal con jurisdicción, la sentencia dictada a este efecto no afectará, perjudicará, o invalidará el resto de la Ordenanza y/o Reglamento quedando sus efectos limitados a la disposición que así fuese declarada.

**SECCIÓN 8VA:** Esta Ordenanza entrará en vigor inmediatamente después de la aprobación por esta Legislatura y la firma del Presidente y de la Alcaldesa.

**SECCIÓN 9NA:** Copia de esta Ordenanza será enviada al Departamento de Finanzas, a la División de Gerencia Municipal de la Oficina de Gerencia y a cualquier dependencia municipal o agencia estatal pertinente.



PRESENTADA POR LA COMISIÓN DE NOMBRAMIENTO, ÉTICA,  
REGLAMENTO Y JURÍDICO:

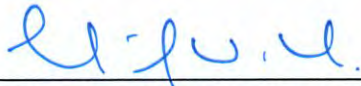
HON. ANA L. OTERO NEGRÓN  
HON. HERMINIO SOTO CABRERA  
HON. AWILDA RIVERA NÁTER  
HON. RAMÓN L. ORTIZ MARRERO  
HON. OSCAR L. FONTÁN LA FONTAINE  
HON. LUBRIEL VEGA COLLAZO

APROBADA POR LOS SIGUIENTES HONORABLES:

HERMINIO SOTO CABRERA, ANA L. OTERO NEGRÓN,  
AWILDA RIVERA NÁTER, IDALIA GONZÁLEZ MALDONADO,  
MARTA E. APONTE TORRES, MAYDA ORTEGA DECLET,  
CARMEN A. NORIEGA MENÉNDEZ, JAIME Y. MALDONADO  
CLAUDIO, NANCY FONTÁN GONZÁLEZ, RAMÓN L. ORTIZ  
MARRERO, WIDALIZ CHÉVEREZ OCASIO, CARLOS A.  
BURGOS JIMÉNEZ Y LUBRIEL VEGA COLLAZO

EN CONTRA:

OSCAR L. FONTÁN LA FONTAINE

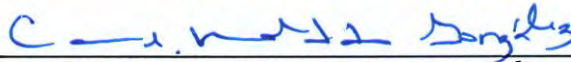


HON. LUBRIEL VEGA COLLAZO  
PRESIDENTE



SRA. ARIELIS M. LAUREANO ROLÓN  
SECRETARIA

FIRMADA POR EL PRESIDENTE DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE  
MOROVIS PUERTO RICO, HOY 21 DE OCTUBRE DE 2025.



HON. CARMEN I. MALDONADO GONZÁLEZ  
ALCALDESA

FIRMADA POR LA ALCALDESA DE MOROVIS, PUERTO RICO,  
HOY 21 DE OCTUBRE DE 2025.

**Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
Gobierno Municipal  
Morovis, Puerto Rico**

**REGLAMENTO PARA LA PLANIFICACIÓN, MANEJO,  
IDENTIFICACIÓN Y REVITALIZACIÓN DE PROPIEDADES  
INMUEBLES ESTORBOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO DE  
MOROVIS**

**APROBADO  
20 DE OCTUBRE DE 2025**

---

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
GOBIERNO MUNICIPALDE MOROVIS  
MOROVIS, PUERTO RICO

INDICE GENERAL

“Reglamento para la Planificación, Manejo, Identificación y Revitalización  
de Propiedades Inmuebles Estorbos Públicos del Municipio de Morovis”

CAPÍTULO I	DISPOSICIONES GENERALES	1
ARTÍCULO 1	TÍTULO	1
ARTÍCULO 2	BASE LEGAL	1
ARTÍCULO 3	APLICABILIDAD	1
ARTÍCULO 4	DEFINICIONES	1
ARTÍCULO 5	PRIMERA FASE: PROCEDIMIENTO PARA LA IDENTIFICACIÓN DE ESTORBOS PÚBLICOS	6
ARTÍCULO 6	SEGUNDA FASE: VISTA ADMINISTRATIVA ANTE EXAMINADOR	9
ARTÍCULO 7	TERCERA FASE: DECLARACIÓN DEL ESTORBO PÚBLICO	10
ARTÍCULO 8	CUARTA FASE: EFECTO DE LA DECLARACIÓN DEL ESTORBO PÚBLICO	12
ARTÍCULO 9	QUINTA FASE: DESPOSICIÓN DEL ESTORBO PÚBLICO	21
ARTÍCULO 10	SEXTA FASE: MERCADEO DEL ESTORBO PÚBLICO	21
ARTÍCULO 11	APROBACIÓN	22

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
GOBIERNO MUNICIPAL DE MOROVIS  
MOROVIS, PUERTO RICO**

**“REGLAMENTO PARA LA PLANIFICACION, MANEJO, IDENTIFICACIÓN Y  
REVITALIZACIÓN DE PROPIEDADES  
INMUEBLES ESTORBOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO DE MOROVIS”**

**CAPÍTULO I**

**DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 1        TÍTULO**

Este Reglamento se conocerá como el “Reglamento para la Planificación, Manejo, Identificación y Revitalización de Propiedades Inmuebles Estorbos Públicos del Municipio de Morovis”.

**ARTÍCULO 2        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 enmendada conocida como el Código Municipal de Puerto Rico.

**ARTÍCULO 3        APLICABILIDAD**

Las disposiciones contenidas en este Reglamento aplicarán a todo inmueble sito en la delimitación territorial del Municipio de Morovis, así como toda persona natural o jurídica que sea propietaria o que tenga algún interés o derecho de propiedad parcial o total sobre un bien inmueble que pueda ser objeto de declaración de estorbo público dentro de la jurisdicción del Municipio. Las disposiciones de este Reglamento se interpretarán liberalmente a favor del Municipio de Morovis, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 1.005 de la Ley 107-2020, según enmendada.

**ARTÍCULO 4        DEFINICIONES**

Para propósitos de este Reglamento, las palabras y frases utilizadas se interpretarán según el significado sancionado por el uso común y corriente y de acuerdo con el contexto precisado y especificado en este reglamento. Los tiempos usados en el presente también incluyen 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. Los siguientes términos tendrán el significado que a continuación se expresa:

- a) Agente Designado (AD): Entidad privada externa representada por persona natural o jurídica con conocimiento profesional en la materia en el manejo de los estorbos públicos con la cual el Municipio a través de su Alcaldesa establece una relación contractual por servicios profesionales facultada para delimitar, planificar, estructurar, elaborar, poner en práctica y concluir el Programa de Control y Revitalización de Estorbos Públicos en representación del Municipio. El Agente Designado (AD) será responsable de instaurar y delimitar eficazmente los trámites administrativos, operacionales, logísticos y legales, así como los gastos necesarios correspondientes para el proceso de acuerdo con su competencia profesional en el área y a expensas de sus medios, pericia, capital y servicios. El Agente Designado será un Profesional Externo del Municipio que no manejará fondos ni bienes públicos municipales, federales ni estatales de ninguna índole para llevar a cabo los procedimientos descritos en dicha ordenanza. Se destaca y precisa mediante esta ordenanza y reglamento municipal que, en cumplimiento estricto de la ley, las propiedades inmuebles declaradas estorbos públicos continúan siendo bienes privativos durante todo el transcurso del proceso por lo que no son propiedad del Municipio y por ende tampoco bien de dominio público.
- b) Alquiler a Largo Plazo: Arrendamiento de un bien inmueble por un periodo no menor a un año.
- c) Alquiler a Corto Plazo: Arrendamiento de un bien inmueble por una o más personas dentro de periodos breves de tiempo menores a un año.
- d) Casco Urbano: Es el núcleo o zona central del Municipio.
- e) CRIM: Centro de Recaudación de Ingresos Municipales o su sucesor en derecho.
- f) 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 ruinas, 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 y/o agua potable y/o falta de limpieza.
- g) División de Colaboración y Apoyo al Ciudadano: Entidad establecida a través del Municipio y/o su Agente Designado que brindará en aquellos casos elegibles apoyo, consultoría, asesoría y/o asistencia legal y/o financiera a aquella parte que posee algún interés propietario sobre un bien inmueble que pueda ser objeto de declaración de estorbo público o que se haya declarado estorbo público. La División de Colaboración y Apoyo al Ciudadano será la primera en intervenir con las partes con interés sobre alguna propiedad inmueble que comparezcan con el propósito de ofrecerle apoyo y

representación sobre aquellas situaciones que han ocasionado que el bien inmueble pueda o haya sido objeto de la declaración de estorbos públicos como conflictos de herencia, conflictos de titularidad, deudas, conflictos de posesión, usucapión y entre otros. Esta asistencia será dirigida a auxiliar a los ciudadanos involucrados para prevenir que la propiedad inmueble continúe constituyendo un estorbo público, promoviendo la humanidad, solidaridad y justicia en la garantía de los procedimientos relacionados a los derechos sobre la propiedad inmueble mediante la identificación de soluciones justas y salvaguardando el derecho de los ciudadanos a mantener la posesión de sus propiedades inmuebles en condiciones adecuadas a favor del cumplimiento con la ley a través de ayudas legales y/o económicas que pudieran estar disponibles en beneficio de las partes con interés.

- h) Gastos necesarios: Todos aquellos gastos administrativos, documentales, operacionales y/o legales que se requieren para realizar el ejercicio y la implementación del Programa de Control y Revitalización de Estorbos Públicos y en el sostenimiento del mismo, descritos en este Reglamento incluyendo pero sin limitarse a tasaciones, publicaciones, inspecciones, planos de mensura, estudios de título, segregaciones, rendimientos, servicios, costos operativos, logística sistemática, primas, honorarios y entre otros.
- i) Ingresos bajos y moderados: Personas en condiciones de desventaja socioeconómica pertenecientes a la clase social baja y/o media que poseen ingresos económicos que no superan el ochenta por ciento (80%), para el ingreso familiar promedio ajustado del área y/o municipio de residencia y que presenten dificultades de desigualdad en el acceso a oportunidades y sus ingresos sean insuficientes obstaculizando que puedan satisfacer plenamente sus necesidades básicas como vivienda, salud y/o sanidad. Este estándar de ingresos cambia todos los años y varía según el tamaño del hogar y la geografía del área.
- j) Ingresos del hogar: Ingreso bruto ajustado anticipado de todas las fuentes de ingreso de todos los miembros adultos (18 años o más) de la composición familiar de acuerdo con el Servicio de Impuestos Internos (IRS).
- k) Ingreso familiar promedio del área: El ingreso familiar promedio ajustado para un área y/o municipio específico de acuerdo con el tamaño familiar, el cual es actualizado anualmente.
- l) Inventario: Listado con la descripción de las propiedades declaradas como estorbo público, las cuales el municipio tiene la intención de expropiar mediante el mecanismo de expropiación forzosa para uso social de acuerdo con la política pública.
- m) Inversionista: Persona natural o jurídica que asigna capital financiero a diferentes activos y proyectos obteniendo rentabilidad, retornos y/o rendimiento económico a corto y/o largo plazo.

- n) Inversionista Acreditado (IA): Persona natural o jurídica organizada en Puerto Rico, Estados de los Estados Unidos o cualquier jurisdicción foránea, registrada como acreditada y con oficina localizada en Puerto Rico que destine su capital a algún proyecto, cuente con 2 años o más de experiencia en renovación y reconstrucción en Puerto Rico, genere más de doscientos mil dólares por los últimos dos años en sus planillas, tenga activos mayores a cinco millones de dólares y que demuestre evidencia de fondos y de acreditaciones según lo establecido por la "U.S. Securities and Exchange Commission".
- o) Inversionista Acreditado Autorizado por el Municipio (IAAM): Se define como aquel Inversionista Acreditado Autorizado por el Municipio a través de la Alcaldesa, que haya sometido una propuesta y ésta haya sido autorizada por la Alcaldesa y/o su representante en común acuerdo con la política pública y planificación municipal para adquirir un conjunto de propiedades declaradas estorbos públicos, reconstruirlas, restaurarlas y/o rehabilitarlas para uso exclusivo dirigido a facilitar la creación de viviendas de interés social asequibles mediante venta, programas de préstamos hipotecarios o alquiler a largo plazo para familias de bajos y moderados recursos y/o poblaciones desventajadas y vulnerables mediante la utilización de fondos, subvenciones, programas gubernamentales y federales como la Ley de Vivienda Equitativa (FHA), el Departamento de Vivienda (Programa de Mitigación para Viviendas de Interés Social SIHM, Programa de Préstamo Directo de la Sección 502, Programa HBA, Programa R-3, Programa HUD, Fondos CDBG-DR, Sección 8, Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico (AFV), Autoridad para el Financiamiento de la Infraestructura de Puerto Rico (AFI) y entre otros), desarrollo urbanístico residencial a largo plazo, rehabilitación y desarrollo del casco urbano a través de la planificación urbanística y política pública municipal, locales comerciales, áreas recreativas, proyectos de alto impacto social, oficinas profesionales y crecimiento turístico para asegurar la accesibilidad de vivienda y empleo a personas con una amplia gama de impedimentos socioeconómicos, físicos, socioemocionales y de otro tipo en acuerdo directo con el Director de Planificación Urbana Municipal y/o Departamento de Vivienda Municipal y Desarrollo Socioeconómico. El Inversionista Acreditado Autorizado por el Municipio (IAAM), deberá contar con la aprobación municipal y poseerá la encomienda de ampliar las viviendas existentes, aumentar el número de personas vulnerables atendidas con necesidad de un hogar y llevando a las viviendas existentes a condiciones dignas, seguras y sanitarias, en conformidad con todos los códigos de construcción aplicables, las normas de salud y seguridad en las zonas afectadas por desastres, cumpliendo con la política pública del municipio de proveer oportunidades asequibles mediante renta o venta con productos de financiamiento propicios para personas de ingresos bajos y moderados y poblaciones desventajadas y vulnerables con acuerdos colaborativos interagenciales reduciendo el desplazamiento poblacional y estabilizando las comunidades del Municipio. El Inversionista Acreditado Autorizado por el Municipio (IAAM) no podrá negar beneficios y/o discriminar contra ninguna persona por razón de raza, color, origen nacional, religión, sexo, orientación sexual, edad, situación familiar o discapacidad.



- p) Ley de Vivienda Equitativa (FHA) Ley de Vivienda Equitativa de 1968, 42 U.S.C. 3601-3619, prohíbe el discrimen contra las clases protegidas en la venta y/o alquiler de viviendas, en la prestación de asistencia para viviendas u otras actividades relacionadas. La ley obliga a tomar medidas razonables para garantizar el acceso significativo de las clases protegidas a sus programas o actividades.
- q) Número de Catastro: Número de identificación que se le otorga a un bien inmueble para propósito del CRIM.
- r) Parte con Interés: Toda persona natural o jurídica que tiene algún interés propietario sobre un bien inmueble que pueda ser objeto de declaración de estorbo público o que se haya declarado estorbo público. Se considerará Parte con interés quien posee el derecho legítimo de la propiedad, como sería un heredero o dueño registral.
- s) Permisología: Conjunto de procesos y trámites determinados por el Gobierno de Puerto Rico y el Municipio para la obtención de certificaciones, licencias y autorizaciones que acreditan el desarrollo de proyectos, servicios y/u obras de construcción.
- t) Profesional Externo: Persona Natural o Jurídica privada externa al Municipio que posee conocimiento y experiencia profesional en la materia sobre todos los procedimientos, procesos administrativos, técnicos, documentales y legales, capacitación y experiencia acreditada en la identificación y manejo adecuado de estorbos públicos y expropiación forzosa cumpliendo con los requisitos de Ley.
- u) Persona Jurídica: Entidad que tiene personalidad jurídica reconocida por la ley, como una corporación, asociación, sociedades civiles y mercantiles, sociedades especiales, cooperativas, empresa, compañía y/o fundación con o sin fines de lucro y/o cualquier entidad definida como tal en cualquier ley aplicable, incluyendo aquellas que constituyan un alter ego de la persona jurídica, afiliadas o subsidiarias de esta.
- v) Persona Natural: Toda persona definida como tal en cualquier ley aplicable y el Código Civil de Puerto Rico.
- w) Planificación Urbanística: Proceso que consiste en diseñar, desarrollar y transformar áreas urbanas a través de estrategias que guían y abordan el uso adecuado de las propiedades inmuebles rescatando los espacios, atemperado a la realidad y necesidad actual para alcanzar un desarrollo funcional, sostenible y equilibrado promoviendo el desarrollo social y económico de los residentes, mejorando la movilidad, accesibilidad, creando espacios públicos, residenciales, comerciales, laborales, económicos y recreativos de calidad, diversificando las actividades económicas y mejorando la calidad de vida de los habitantes del Municipio.

- x) Precio de Tasación: Justo valor en el mercado actual considerando ventas recientes comparables en el área inmediata o vecindario, realizado por un tasador profesional autorizado a ejercer en Puerto Rico.
- y) Solicitante Adquirente: Persona natural o jurídica, inversionista o inversionista acreditado autorizado por el municipio para adquirir una propiedad inmueble declarada estorbo público para la creación de viviendas de interés social asequibles, desarrollo urbanístico, rehabilitación del casco urbano, locales comerciales, áreas recreativas, oficinas profesionales y crecimiento turístico del Municipio. Se considerará un solicitante adquirente quien no ostenta el derecho legítimo de propiedad, como sería un heredero o dueño registral. También se les conoce como tercero adquirente.
- z) Sorteo: Procedimiento en el que se selecciona a una persona al azar o de manera aleatoria. Para propósitos de este reglamento aquellas personas naturales o jurídicas que cumplan con los requisitos para participar del sorteo acorde con las normas específicas desglosadas en este reglamento, se procederá a otorgárseles un boleto numerado que se colocará en un tambor giratorio y prevalecerá la persona que ostente la numeración del boleto extraído. El sorteo será un acto público y se llevará en presencia de los participantes en las facilidades físicas del municipio en una fecha y horario acordado por escrito entre las partes y organizado, dirigido e inspeccionado por un abogado notario autorizado designado por el municipio.
- aa) Viviendas y estructuras inmuebles de interés social: Propiedades inmuebles que se encuentren vacantes, posean título de propiedad válido, sean de concreto, cumplan con los requisitos mínimos del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos, Desarrollo Rural, Desarrollo Urbano y los códigos locales aplicables, evaluación ambiental, evaluación de peligro por plomo, entre otros destinadas a la utilización laboral y/o residencial por parte de personas de ingresos bajos o moderados.

## **ARTÍCULO 5            PRIMERA FASE: PROCEDIMIENTO PARA LA IDENTIFICACIÓN DE ESTORBOS PÚBLICOS**

- a) Los propietarios, arrendatarios, administradores, usufructuarios, y/o poseedores de vivienda, edificios residenciales, comerciales, solares, industriales, institucionales o cualquier otro inmueble de similar naturaleza, tendrán la obligación de mantener limpia, desyerbada y libre de escombros la propiedad y cualquier parte de ella, incluyendo pero sin limitarse, a balcones, jardines, fuentes, terrazas, edificios, accesorios, piscinas, entradas, accesos, techos, escaleras, áreas comunes, centros y galerías comerciales, espacios de estacionamiento, patios interiores y/o exteriores y entre otros.
- b) Los propietarios de inmuebles, estructuras, o edificaciones desocupadas cumplirán asimismo con lo expuesto anteriormente 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 actos ilegales, albergue ilegal de personas o animales, almacenamiento de desperdicios sólidos o que se convierta en un riesgo de salubridad, seguridad e integridad moral y económica de las personas y/o afecte al vecindario.

- c) Cualquier violación a lo dispuesto en este Artículo, conllevará que el Municipio inste una acción de declaración de estorbo público del solar o predio de terreno abandonado, yermo o baldío, estructura, inmueble o propiedad que se trate, según el procedimiento dispuesto en este Reglamento.
- d) Inspección de Propiedades: El Municipio y/o Agente Designado (AD) incursionará o entrará en cualquier sitio que sospeche detrimental, con el propósito de realizar inspecciones, disponiéndose, para que los medios y formas utilizadas para realizar tales inspecciones causen el menor inconveniente posible a las personas que lo ocupan.
- e) Para cada caso identificado preliminarmente por el Municipio y/o Agente Designado (AD) como propiedad inmueble calificada como estorbo público se levantará un expediente y se le asignará un número de caso. Se iniciará una investigación y, a estos fines, se podrá realizar a su discreción inspecciones y/o evaluaciones necesarias adicionales. Cada expediente incluirá fotografías y/o cualquier otro documento relacionado al estudio y evaluación del caso.
- f) Concluida la investigación de las observaciones del inspector y la evidencia fotográfica, si se determina que la propiedad contiene elementos de un estorbo público, se procederá mediante el Municipio y/o Agente Designado (AD) a registrar la propiedad como estorbo público.
- g) Cualificaciones: Mediante notificación y/o reporte, el alcalde y/o Agente Designado (AD) declararán estorbo público a cualquier estructura abandonada o solar abandonado, yermo o baldío que sea inadecuado para ser habitado o utilizado por seres humanos, por estar en condiciones de ruina, falta de reparación, defectos de construcción, condición de detrimento o que es perjudicial a la salud y/o seguridad del público.
- h) Dichas condiciones pueden incluir, pero no se limitarán 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; falta de limpieza o saneamiento; riesgo a la seguridad pública; actividades posiblemente delictivas; y uso público o privado, no autorizado. El alcalde someterá al Agente Designado (AD), toda aquella documentación pertinente para que se pueda hacer la correspondiente declaración de estorbo público.
- i) Propiedades Habitadas: Toda propiedad que aparente abandono y/o no posea alguna de las utilidades de agua, luz o ambas, y que la misma se encuentre habitada por un residente, se notificará al Municipio mediante forma de inventario, pero no se notificará ni se intervendrá con la propiedad o el residente, hasta tanto la Legislatura lo apruebe o rechace. De ser rechazado, tal propiedad no será considerada como estorbo público, pues es de conocimiento municipal que hay residentes sin agua y/o servicios de luz, así como aparente problema de saneamiento. En estos casos, se consultarán,

uno por uno, con el Municipio en un promedio de treinta (30) días para dilucidar un resultado, ya sea aprobación al proceso o rechazo. En estos casos, el Municipio y/o el Agente Designado (AD) no tomarán acción alguna hasta tanto el Municipio emita una orden de aprobación o rechazo a esos efectos. De igual modo, tanto el Municipio y/o el Agente Designado (AD) mediante la División de Apoyo y Colaboración al Ciudadano podrán solicitar la colaboración de otras agencias municipales y/o gubernamentales como el Departamento de la Familia, ASSMCA, Administración de la Vivienda Pública y entre otros.

- j) Notificación: En fiel cumplimiento con las disposiciones del Código Municipal y con el proceso de diligenciamiento según establecido en la Regla 4 de Procedimiento Civil de 2009, el Municipio y/o el Agente Designado realizará el diligenciamiento de la notificación mediante una de las siguientes maneras:
- a. Notificará personalmente o mediante correo certificado con acuse de recibo a los propietarios, poseedores y parte con interés del inmueble desatendido y/o en detrimento, mediante información que conste en el Registro de la Propiedad y/o en el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) o por cualquier otro medio que permita mediante gestiones razonables determinar quién es el propietario o parte con interés de la propiedad y su dirección postal sobre la intención de declarar la propiedad estorbo público, mediante carta titulada "Notificación de Intención de Declaración de Estorbo Publico", a su última dirección conocida.
  - b. De ignorarse el paradero de tales personas o en la situación de propiedades no inscritas, tanto en el Registro de la Propiedad y/o CRIM, el Municipio y/o el Agente Designado (AD) mediante publicación de edicto, luego de establecerse las diligencias razonables efectuadas para el diligenciamiento de la notificación y que, a esos efectos, resultaron infructuosas. A esos efectos, se publicarán avisos en un (1) periódico impreso de circulación general o regional y uno (1) digital, sin que medie orden judicial previa. Los avisos podrán incluir múltiples propiedades.
  - c. En la carta titulada "Notificación de Intención de Declaración de Estorbo Público" se informará lo siguiente:
    - i. Intención de declarar la propiedad como estorbo público.
    - ii. Dueño Registral o Último Dueño Conocido.
    - iii. Número de Catastro y Dirección Física de la Propiedad.
    - iv. Se solicitará que proceda con la limpieza de la propiedad y remoción de todo detrimento y/o situación que afecte la seguridad y/o la salud pública o vecinal, en un término de veinte (20) días, contados desde la fecha de notificación del presente aviso o de la fecha de la publicación del edicto del presente aviso.

- v. Su derecho a oponerse a la declaración de estorbo público y a solicitar por escrito una Vista Administrativa ante un Oficial Examinador, donde podrá oponerse a la declaración de la propiedad como estorbo público y podrá presentar la prueba testifical, documental o pericial que estime conveniente. Se le apercibirá que dicha vista tiene que ser solicitada dentro del término de treinta (30) días, contados a partir de la fecha de notificación del presente aviso o de la fecha de la publicación del edicto del presente aviso. Tendrá derecho a comparecer a la Vista por sí o representado por abogado, con sus objeciones por escrito y con la prueba que entienda conveniente y necesaria.
- vi. Aquellas partes con interés que comparezcan por escrito y sean elegibles recibirán la asistencia de la División de Colaboración y Apoyo Ciudadano a través del Municipio y/o su Agente Designado (AD). Esta división será la primera en intervenir, asistir y orientar a las partes con interés que comparezcan mediante la asesoría y colaboración correspondiente con el fin de negociar para evitar efectuar el proceso de declaración de estorbo públicos, restaurando el detrimento de las propiedades inmuebles y protegiendo el derecho propietario.
- vii. De no comparecer por escrito con sus objeciones y prueba testifical, documental y/o pericial ni solicitar comparecer a la Vista Administrativa, el Municipio procederá a declarar la propiedad como estorbo público.

#### **ARTÍCULO 6            SEGUNDA FASE: VISTA ADMINISTRATIVA ANTE OFICIAL EXAMINADOR**

- a. La vista solicitada por el propietario, poseedor o parte con interés se celebrará ante un Oficial Examinador designado por el Municipio.
- b. El Oficial Examinador será un ingeniero o un abogado licenciado y autorizado a ejercer la profesión en Puerto Rico en ambos casos. 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 las costas de este en las costas del procedimiento.
- c. Cuando el propietario, poseedor o parte con interés solicite la celebración de la vista administrativa, la fecha para la misma será notificada dentro de los treinta (30) días posteriores del recibo de la solicitud.
- d. La notificación de la vista administrativa se hará con no menos de diez (10) días de anticipación a su celebración e indicará la fecha, hora y lugar en el que la misma se llevará a cabo. La fecha señalada para la vista no será suspendida, excepto por justa causa, debiendo notificar por escrito al Oficial Examinador con no menos de cinco (5) días de antelación a la fecha de la vista. A discreción del Oficial Examinador, se podrán llevar a cabo inspecciones oculares como parte del proceso de vista.

- e. El Oficial Examinador evaluará la prueba y 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 esta Ordenanza.
  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, el Oficial Examinador podrá conceder prórrogas adicionales, que en conjunto no excederán 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 parte 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 costa con las labores de demolición y limpieza, anotando en el Registro de la Propiedad correspondiente un gravamen por la cantidad de dinero utilizada en tal gestión, a no ser que el dueño de la propiedad le reembolse al Municipio dicha cantidad.

## **ARTÍCULO 7            TERCERA FASE: DECLARACIÓN DEL ESTORBO PÚBLICO**

- a) Cuando el propietario, poseedor o parte con interés no compareciere en forma alguna a oponerse a la intención de declarar estorbo público la propiedad de la cual haya sido notificada como estorbo público, dentro de los treinta (30) días siguientes a la Notificación de Intención de Declaración de Estorbo Público, la alcaldesa o un comité evaluador compuesto por un legislador municipal, dos personas designadas por el Agente Designado (AD) y dos personas designadas por la alcaldesa declararán la propiedad como estorbo público mediante votación y resolución. La designación de los miembros del comité, en cuanto a la parte municipal (ejecutivo y legislativo) serán designados por la Alcaldesa.
- b) Cuando el propietario, poseedor o parte con interés sea notificado conforme a lo dispuesto en la Segunda Fase de esta Ordenanza, y no cumpliera con la orden aquí establecida dentro del término dispuesto para así hacerlo, la alcaldesa o un comité evaluador compuesto por un legislador municipal, dos personas designadas por el Agente Designado (AD) y dos personas

designadas por la alcaldesa declararán la propiedad como estorbo público. Una vez emitida una declaración de estorbo público sobre una propiedad inmueble, el propietario vendrá obligado a limpiar el mismo o a ejecutar las obras necesarias para eliminar tal condición, dentro del término de sesenta (60) días, a partir de la notificación de la resolución. Si el propietario no efectuara la limpieza de la propiedad inmueble, el Municipio de entenderlo necesario, podrá hacerlo a su costo, pero el Municipio y/o su Agente Designado (AD) tendrá derecho a reclamar por todos los gastos incurridos en dicha gestión más el interés legal correspondiente. La suma de las cantidades anteriores constituirá un gravamen sobre la propiedad, equivalente a una hipoteca legal tácita, con el mismo carácter de prioridad que una deuda contributiva. La designación de los miembros del comité, en cuanto a la parte municipal (ejecutivo y legislativo) serán designados por la Alcaldesa.

- c) Se dispone que, en aquellos casos en que el Municipio y/o su Agente Designado (AD) haya incurrido en los costos por la limpieza, se le impondrá una multa al titular, a ser pagada al Municipio donde esté situada la propiedad inmueble, la cual será no menor de quinientos (\$500.00) dólares ni mayor de cinco mil (\$5,000.00) dólares.
- d) Se dispone que dicha multa solamente se podrá establecer en una sola ocasión. Esta multa será adicional al costo que conlleve la limpieza de la propiedad, 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 gravara la titularidad del inmueble correspondiente. Las multas impuestas serán pagadas al Municipio donde este registrada la propiedad inmueble.
- e) Si dentro del término de sesenta (60) días de haberse realizado la última gestión de cobro, incluyendo las de localización y/o notificación a la última dirección del dueño, estas resultaran infructuosas, el Municipio procederá con la acción judicial que corresponda para la ejecución de la propiedad conforme a lo establecido en las Reglas de Procedimiento Civil de 2009, según enmendadas.
- f) Se dispone que, del Municipio retener una cantidad adeudada por concepto de multas y los gastos de limpieza y mantenimiento de la propiedad, deberá consignar en una cuenta separada del Fondo General del Municipio, el balance restante.
- g) En aquellos casos donde la parte con interés haya objetado la intención de declarar la propiedad estorbo público y haya evidenciado prueba testifical, documental y/o pericial sobre su titularidad de la propiedad inmueble, al cumplirse el término provisto, el inmueble será re-inspeccionado para verificar si se han eliminado las condiciones que la convirtieron en estorbo público. Si de la re-inspección se determina que la condición o condiciones que la convierten en estorbo público han sido eliminadas satisfactoriamente, la propiedad será eliminada del Inventario de Estorbos Públicos. De no haber cesado la condición, se impondrá una multa fija de cinco mil dólares. (\$5,000) y se mantendrá la propiedad en el Inventario de Estorbos Públicos.



## **ARTÍCULO 8 CUARTA FASE: EFECTO DE LA DECLARACIÓN DEL ESTORBO PÚBLICO**

La declaración de estorbos públicos tendrá los siguientes efectos:

- a) El Municipio y/o su Agente Designado podrá disponer la rotulación del inmueble como estorbo público.
- b) El Municipio y/o su Agente Designado 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 y/o su Agente Designado podrá solicitar al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) la certificación de deuda de contribución sobre la propiedad.
- d) El Municipio podrá expropiar el inmueble por motivo de utilidad pública. Disponiéndose que cuando el inmueble objeto de expropiación tenga deudas, intereses, recargos o penalidades con el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) sobre la contribución a la propiedad se le restará la cantidad adeudada al valor de tasación al momento de calcular la justa compensación. Una vez se le transfiera la titularidad al Municipio, toda deuda, intereses, recargo o penalidades con el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales serán cancelada en su totalidad. Así también, se descontará la cantidad adeudada por conceptos de multas, los gastos de limpieza, mantenimiento de la propiedad, mitigación y otros gastos necesarios y convenientes para eliminar la condición de estorbo público, así como ciertos gastos del proceso previo a la consignación en los que el Municipio y/o su Agente Designado haya incurrido. Una vez se le transfiera la titularidad al Municipio, en los casos que dicha expropiación sea por motivo de utilidad pública o vivienda asequible, toda deuda, intereses, recargos o penalidades de contribuciones sobre la propiedad del CRIM será cancelada en su totalidad.
- e) El Municipio y/o su Agente Designado en representación del Municipio podrá expropiar el inmueble a través del mecanismo de expropiación forzosa, para su posterior transferencia a toda persona natural o jurídica y/o inversionista acreditado autorizado por el Municipio que esté en disposición de adquirirla, reconstruirla y restaurarla, o hacer una nueva edificación con el propósito de utilizar la propiedad inmueble de forma residencial, creación de viviendas de interés social asequibles mediante venta, programas de préstamos hipotecarios o alquiler a largo plazo para familias de bajos y moderados recursos y/o poblaciones desventajadas y vulnerables mediante la utilización

de fondos, subvenciones programas gubernamentales y federales, desarrollo urbanístico, rehabilitación del casco urbano, locales comerciales, áreas recreativas, oficinas profesionales y crecimiento turístico para asegurar la accesibilidad de vivienda y empleo a personas con una amplia gama de impedimentos socioeconómicos, físicos, socioemocionales y reducir el desplazamiento poblacional del Municipio. No obstante, lo anterior, no podrán adquirir propiedades expropiadas por el Municipio o Agente Designado aquellos que hayan participado directamente en el proceso que culminó con la declaración de estorbo público de tales propiedades.

- f) El Municipio y/o su Agente Designado presentará el proyecto de expropiación forzosa ante la Legislatura Municipal para que aprueben bajo Resolución que se lleve a cabo la expropiación. Para la presentación de dicho proyecto de Resolución, sólo será necesario tener disponible la manifestación de la declaración del inmueble como estorbo público. A consecuencia del alto volumen de propiedades estorbos públicos identificadas en el Municipio, el proyecto de expropiación forzosa bajo Resolución podrá ser sometido para su firma a la Legislatura Municipal en bloques para maximizar los recursos. Por lo que no se requerirá un proyecto de Resolución por propiedad, sino que bastará una sola Resolución que contenga todas las propiedades emitiendo la declaración. La Legislatura Municipal procederá a evaluar y firmar dicha Resolución en un periodo no mayor a treinta días posterior a su presentación.
- g) Las Propiedades declaradas estorbos públicos sobre las cuales se constituya un derecho de usufructo, el municipio podrá revocar la concesión de dicho usufructo debido a la causa justificada de tener la propiedad o el solar abandonado, en estado de detrimento perjudicial para la salud y seguridad pública. El Código Civil dispone que el mal uso o abuso de la cosa usufructuada, la renuncia o la muerte del usufructuario son causas de extinción de un usufructo. Los herederos del usufructo no pueden reclamar el derecho de dicho usufructo sobre la propiedad inmueble porque el derecho de usufructo se extingue con la muerte del usufructuario. Cuando el municipio proceda con la revocación de la propiedad usufructuada deberá notificar por escrito con acuse de recibo al usufructuario en la última dirección conocida. Si el usufructuario es desconocido o no se tiene información sobre su dirección, la notificación se realizará mediante un edicto publicado en un periódico de circulación general en Puerto Rico. Para dichas gestiones el municipio autorizará al Agente Designado para el Programa de Estorbos Públicos. Posterior a la notificación se concederá un término de treinta días (30) a partir de la fecha del matasellos del correo o de la publicación del edicto para que el usufructuario solicite una vista administrativa. Esta vista será presidida por un funcionario municipal designado por el Alcalde, donde el usufructuario podrá comparecer con representación legal y presentar evidencia del usufructo y de las condiciones de la propiedad inmueble. En un término de quince (15) días, el funcionario remitirá un informe con sus conclusiones y recomendaciones al

Alcalde y al Agente Designado. El Alcalde deberá emitir una decisión dentro de los treinta (30) días siguientes a la recepción del informe. Si el usufructuario o cualquier persona afectada por la revocación no está conforme con la decisión, podrá presentar una solicitud de revisión ante el Tribunal Apelativo correspondiente dentro de los veinte (20) días siguientes a la notificación de la decisión municipal.

- h) Una vez revocado el usufructo, la Alcaldesa podrá vender la propiedad sin necesidad de subasta pública, mediante lo dispuesto en esta ordenanza aprobada por la Legislatura Municipal. Las ventas de los solares y edificaciones en usufructo se harán en cumplimiento con las normas y sujeto al valor de tasación, no será necesaria la participación de la Legislatura Municipal para cada transacción.
- i) El solicitante adquirente o persona interesada en adquirir la propiedad inmueble declarada estorbo público deberá completar un documento escrito mediante el cual establecerá su intención de adquirir el estorbo público, uso que se le dará a la propiedad y será responsable de cubrir cualquier cantidad que se imponga como justa compensación, interés, costos, penalidades, gastos necesarios y honorarios de abogado. En el caso de los Inversionistas Acreditados Autorizados por el Municipio deberá establecer en su propuesta la distribución de la utilización de las propiedades inmuebles adquiridas a tenor con la política pública y la planificación urbanística municipal. En aquellos casos que decida desistir de la expropiación estando el caso ya presentado, la cantidad que se imponga no es reembolsable esto debido a que, se incurrió en los gastos necesarios para llevar a cabo el proceso de expropiación forzosa. Luego de dictarse sentencia, el Municipio o su Agente Designado transferirá la titularidad del inmueble objeto del procedimiento, al solicitante adquirente. La selección del solicitante adquirente, o cualquier otra denominación utilizada, tendrá que ser discutida y coordinada con la Alcaldesa o cualquier otro funcionario designado. Queda prohibido la suscripción de acuerdos o documentos de intención por parte del Agente Designado con terceros o solicitantes adquirentes sin la aprobación previa por parte del Municipio.
- j) Para ello, el municipio y/o su Agente Designado tendrá que adquirir la propiedad, ya sea por compraventa o bien, sujetándose al procedimiento de expropiación forzosa mediante el cual viene obligado a pagar al titular el justo valor de la propiedad. A los efectos observará el siguiente procedimiento:
  - 1. El solicitante adquirente le notificará al Municipio o Agente Designado de su intención de adquirir el inmueble de que se trate.
  - 2. El solicitante adquirente le suministrará al Agente Designado y/o Municipio una suma de dinero equivalente al valor establecido en el

informe de tasación, más una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor de tasación, para los costos del procedimiento, incluyendo estudio de título, reembolso al municipio del costo de la tasación, emplazamiento, gastos necesarios, gastos notariales e inscripción de título en el Registro de la Propiedad.

3. El solicitante adquirente vendrá obligado a cubrir cualquier suma adicional que se requiera por el Tribunal de Primera Instancia como justa compensación. Cualesquiera sumas no utilizadas le serán devueltas al adquirente cuando concluyan los procedimientos.
4. El solicitante adquirente será responsable de pagar aquellas sanciones y penalidades que imponga el Tribunal como consecuencia de su falta de cooperación, falta de proveer los fondos necesarios para cubrir la justa compensación, costas, y cualquier otro gasto del litigio necesario para el trámite del caso.

Con anterioridad al inicio de los procedimientos de expropiación forzosa por parte del Municipio o del Agente Designado de la propiedad declarada estorbo público, el solicitante adquirente proveerá al Municipio o Agente Designado los fondos necesarios para el pago del valor de la propiedad en el mercado, según la tasación, más una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor de tasación. Cualquier gasto que exceda ese monto deberá ser facturado al solicitante adquirente por el Municipio o su Agente Designado.

5. De no ser suficiente la cantidad suministrada por el solicitante adquirente para cubrir el justo valor de la propiedad, intereses, los costos del procedimiento, incluyendo estudio de título, gastos necesarios, 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 adquirente el suministrar al Municipio o Agente Designado la suma de dinero para cubrir la diferencia. El Municipio o Agente Designado no realizará el traspaso de la titularidad de la propiedad al solicitante adquirente hasta que este no salde cualquier suma que adeude por motivo del proceso. El Municipio o Agente Designado estará facultado por disposición de este Código de realizar las acciones de cobro pertinentes contra el solicitante adquirente y anotarle embargo contra sus bienes.
6. El solicitante adquirente será responsable de cubrir cualquier cantidad que se imponga como justa compensación, intereses, costas, penalidades, sanciones, gastos necesarios y honorarios de abogados en aquellos casos que decida desistir de la expropiación estando el caso ya

presentado. De igual forma, será responsabilidad del adquirente el cubrir cualquier cantidad que se imponga como justa compensación, intereses, costas, penalidades, sanciones, gastos necesarios y honorarios de abogados en aquellos casos que por falta de su cooperación y/o por falta de proveer los fondos el municipio tenga que desistir del pleito de expropiación o el Tribunal desestime el mismo.

7. El proceso de expropiación forzosa se comenzará cuando el solicitante adquirente deposite el precio de tasación 100% de este valor. No se entregará título alguno si se quedara deuda de los gastos.
8. El Municipio y/o su Agente Designado (AD) mantendrá un Inventario de Propiedades Declaradas como Estorbo Público en el que consten todas las propiedades que se hayan declarado estorbo público adjudicadas al Municipio por herencia o cuando el Municipio no fuere a expropiar inmuebles declarados como estorbo público por motivos de utilidad pública y estará al alcance público. El Municipio y/o su Agente Designado mantendrán en inventario actualizado. El inventario de propiedades declaradas como estorbo público incluirá la siguiente información:
  - a. Localización física de la propiedad inmueble declarada estorbo público.
  - b. Número de Catastro.
  - c. 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.
  - d. Nombre del propietario, poseedor o parte con interés sobre la propiedad.
  - e. Dirección postal, dirección residencial y número de teléfono en el que se pueda localizar al propietario.
  - f. Valor en el mercado según su tasación.
9. El Municipio y/o Agente Designado facilitará la participación ciudadana y el desarrollo de la cohesión social mediante su disposición única sobre el Inventario de Propiedades Declaradas Estorbos Públicos durante el periodo inicial de treinta días una vez se haya emitido y actualizado dicho inventario para colocar a disposición de los ciudadanos, personas naturales, o personas jurídicas las propiedades inmuebles declaradas

estorbos públicos pertenecientes al inventario en vista de que alguna desee adquirirla mediante el proceso de solicitante adquirente con el objetivo de utilizar la propiedad inmueble de forma residencial, vivienda de interés social asequible, desarrollo urbanístico, rehabilitación de locales comerciales, áreas recreativas, oficinas profesionales y/o crecimiento de alto impacto social para el municipio.

10. En aquellos casos en donde dos personas naturales o jurídicas o más presenten el mismo día su notificación de intención de adquirir un estorbo público mediante el proceso de solicitante adquirente, se procederá a coordinarse un proceso de sorteo dirigido por el Municipio o su Agente Designado a través del cual se le garantizará la transparencia y objetividad del proceso a todas las partes involucradas. Se procederá a otorgárseles un boleto numerado que se colocará en un tambor giratorio y prevalecerá para ser el solicitante adquirente de dicha propiedad declarada estorbo público, la persona que ostente la numeración del boleto extraído. El sorteo será un acto público y se llevará en presencia de los participantes, en las facilidades físicas del municipio y en una fecha y horario acordado por escrito entre las partes. Será organizado, dirigido e inspeccionado por un abogado notario autorizado.
11. Luego de esos treinta (30) días iniciales, el Municipio y/o su Agente Designado adicionalmente también podrá permitir la participación de un Inversionista Acreditado Autorizado por el Municipio (IAAM) que solicite la adquisición de un conjunto de propiedades declaradas estorbos públicos mediante el proceso de solicitante adquirente para uso exclusivo e inmutable dirigido a resolver el problema de falta de viviendas asequibles a través del uso de los estorbos públicos para la creación de viviendas de interés social asequibles mediante venta a través de la creación de programas de préstamos hipotecarios accesibles, y/o alquiler a largo plazo para familias de bajos y moderados recursos y/o poblaciones desventajadas y vulnerables mediante la utilización de fondos, subvenciones, programas gubernamentales y federales como la Ley de Vivienda Equitativa (FHA), el Departamento de Vivienda (Programa de Mitigación para Viviendas de Interés Social SIHM, Programa de Préstamo Directo de la Sección 502, Programa HBA, Programa R-3, Programa HUD, Fondos CDBG-DR, Sección 8, Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico (AFV, AFI), y entre otros, desarrollo urbanístico residencial a largo plazo, rehabilitación del casco urbano, locales comerciales, áreas recreativas, oficinas profesionales y crecimiento turístico para asegurar la accesibilidad de vivienda y empleo a personas con una amplia gama de impedimentos socioeconómicos, físicos, socioemocionales y de otro tipo a través de lo establecido en su propuesta en acuerdo directo y con la aprobación con el Alcalde, Director de Planificación Urbana Municipal y/o Departamento de Vivienda Municipal y Desarrollo Socioeconómico.

12. La demanda de expropiación forzosa se presentará por el Municipio o su Agente Designado (AD) de conformidad con las disposiciones de la Regla 58 de Procedimiento Civil de 2009, según enmendada; disponiéndose, que dicha Regla, el pleito judicial, desde la contestación a la demanda hasta la resolución en sus méritos, no podrá exceder de un (1) año. El Tribunal podrá anotar rebeldía en aquellos casos donde no haya contestación a la demanda dentro del término de treinta días a partir de la radicación. Además del procedimiento ordinario, el Municipio o su Agente Designado podrá expropiar propiedades declaradas estorbo público mediante el Procedimiento de Expropiación Sumario dispuesto en el Art. 4.012A del Código Municipal. Si el Municipio expropia mediante el procedimiento de Expropiación Sumaria deberá cumplir con lo siguiente:

- 1) La referida Regla 58 será supletoria en cuanto no sea contrario con lo dispuesto en el Artículo 4.012A del Código Municipal.
- 2) En los casos en que una propiedad no esté inscrita en el Registro de la Propiedad o en el CRIM, y no se pueda identificarse un poseedor o parte con interés, el Municipio certificará este hecho y demandará a “persona desconocida” conforme al inciso (c) de la Regla 4.6 de las Reglas de Procedimiento Civil.
- 3) Una vez emplazado, el demandado, tendrá un término de veinte (20) días para contestar la demanda y establecer sus defensas y treinta (30) días si fue emplazado mediante edictos. Este término será improrrogable y de no contestar en el término señalado el Tribunal le anotará rebeldía y dictará sentencia en un término no mayor de cinco (5) días.
- 4) Si el demandado comparece o contesta la demanda, el Tribunal citará para juicio. Este será celebrado en un término no menor de quince (15) días ni mayor de treinta (30) días de haberse contestado la demanda.
- 5) Una vez celebrado el juicio, el Tribunal dictará sentencia en un término no mayor de cinco (5) días.
- 6) El término para presentar recurso de apelación al Tribunal de Apelaciones será de quince (15) días.
- 7) El Municipio no vendrá obligado a consignar dinero alguno sobre la expropiación al radicar la demanda. En caso de que el demandado comparezca al procedimiento, el Municipio sólo podrá descontar de la justa compensación que debe consignar, la cantidad adeudada



de contribuciones sobre la propiedad y la cantidad adeudada por concepto de multas, gastos de limpieza y de mantenimiento de la propiedad, en los que el Municipio o su Agente Designado haya incurrido, según lo dispuesto en el Artículo 4.010 del Código Municipal.

- 8) Una vez el Tribunal emita una sentencia estableciendo en ella la justa compensación, cualquier persona que tenga derecho a esta tendrá tres (3) años para reclamarla. Transcurrido dicho término el derecho a reclamar la cuantía determinada por el Tribunal estará prescrito.
- 9) Mediante este reglamento se dispone que luego de dicha prescripción, el Municipio podrá disponer para su fin público el uso de dicha justa compensación consignada en el Fondo Municipal.
- 10) Cuando se trate de propiedades que puedan ser rehabilitadas como residencia, 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.
- 11) Según dispone el Artículo 4.012A del Código Municipal, el Municipio no utilizará el procedimiento de expropiación sumario para beneficiar a solicitantes adquirentes o terceros adquirentes, incluyendo aquellos que sean reconocidos como inversionistas del mercado inmobiliario. A tal fin, se considerará un tercero adquirente quien no ostenta el derecho legítimo de propiedad, como sería un heredero o dueño registral.
- 12) A modo de excepción, durante el primer año del Municipio haber declarado la propiedad estorbo público, las personas cuyas oportunidades de adquirir una propiedad estén limitadas en los procesos del mercado tradicional, no se considerarán terceros adquirentes.
- 13) Para ello, se concederá el término de un (1) año a la persona interesada, para que pueda asegurar los fondos, ayudas o cualquier otro método disponible para satisfacer la justa compensación y gastos asociados al proceso de expropiación forzosa. Se podrá conceder un término adicional de seis (6) meses.
- 14) Transcurrido la totalidad del término sin que se haya concretado dicha compra, el Municipio y/o Agente Designado podrá vender las propiedades declaradas estorbos públicos a terceros adquirentes, incluyendo inversores del mercado inmobiliario.

- 15) De igual modo, de haber transcurrido un (1) año desde que la propiedad fue declarada estorbo público e incluida en el inventario de propiedades declaradas como tal, sin que persona alguna haya demostrado interés en adquirir la misma, el Municipio y/o Agente Designado podrá disponer de ésta, conforme a las disposiciones de este Reglamento.
- 16) Luego de dictarse Sentencia, el Municipio transferirá la titularidad del inmueble objeto del procedimiento, al solicitante adquirente.
- 17) Cuando se trate de la transferencia de dos (2) o más inmuebles por ser susceptibles de agrupación, el solicitante adquirente procederá a otorgar el instrumento público para realizar la agrupación, y lo presentará al Registro de la Propiedad, dentro de los seis (6) meses contados a partir de la transferencia de la titularidad.
- 18) En los casos que el Municipio y/o su Agente Designado declaren propiedades como estorbos públicos y estas propiedades, a su vez, tengan solicitantes adquirentes o personas interesadas en adquirir esta propiedad, el Municipio y/o su Agente Designado no están obligados a limpiar dicha propiedad, ya que dicho solicitante adquirente se obligará mediante un contrato con el Municipio y/o sus Agente Designado a eliminar la condición del detrimento de dicha propiedad en un periodo no mayor a un año contado de la transferencia de la titularidad del inmueble. De no haber realizado la rehabilitación de la propiedad adquirida o no haya realizado la agrupación o segregación cuando esta fuera procedente, el Municipio podrá ejercer la acción de retracto convencional establecido por esta Ordenanza y por el Art. 4.014 del Código Municipal, Ley 107-2020, según enmendado. A petición escrita del adquirente, por razón debidamente justificada y circunstancias extraordinarias o al demostrarse que se están realizando los trabajos para eliminar las condiciones de estorbo público, el Municipio podrá conceder una prórroga de un (1) año adicional a partir de la solicitud de prórroga.
- 19) El Municipio en aras de viabilizar y agilizar la planificación urbanística, desarrollo de casco urbano, rescate de espacios y la reconstrucción y rehabilitación de las propiedades declaradas estorbos públicos y conforme con el cumplimiento de la eliminación de la condición del detrimento del estorbo público que dispone la ley, apoyará e impulsará en el aceleramiento de todos los trámites relacionados a la permisología a través de las gestiones municipales sobre las cuales tenga inherencia y con los procedimientos en la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPE).

- 20) El Municipio o su Agente Designado no podrán hacer ajustes de cabida o ajustes en el valor de tasación. Una vez a la propiedad se le haya realizado el informe de tasación, no se podrá solicitar rebaja del valor, debido a que el informe es una opinión realizada por un tasador licenciado, acreditado y con competencia en el tribunal de expropiación.
- 21) El Municipio o su Agente Designado, no se hace responsable luego de que se comienza el procedimiento, en aquellos casos donde el dueño titular o las personas con derecho reclamen en el Tribunal de Expropiación paga adicional.

## **ARTÍCULO 9            QUINTA FASE: DISPOSICIÓN DEL ESTORBO PÚBLICO**

- a) Expropiación Forzosa: Una vez emitida una declaración de estorbo público sobre una propiedad inmueble y/o solar yermo, el Municipio o su Agente Designado podrá proceder con la acción judicial de expropiación forzosa según la Ley General de Expropiación Forzosa de 12 de marzo de 1903, según enmendada, el Código Municipal de Puerto Rico, Ley 107-2020, según enmendada y las Reglas de Procedimiento Civil.

## **ARTÍCULO 10        SEXTA FASE: MERCADEO DEL ESTORBO PÚBLICO**

- a) El Municipio y/o su Agente Designado podrá contratar a un ente jurídico y/o natural debidamente certificado en Administración de propiedades abandonadas y/o en detrimento (en lo sucesivo, los "Gestores de Ventas de Bienes Raíces"), los cuales podrán incluir a uno o varios Agentes de Bienes Raíces debidamente licenciados, para que realicen todas aquellas gestiones puramente administrativas y/o de mercadeo relacionadas a la venta en pública subasta u otro medio, de aquellas propiedades sobre las cuales el Municipio advenga titular luego de la acción judicial de ejecución o de la ejecución de los correspondientes gravámenes; exceptuando aquellas funciones, como la adjudicación de la subasta y la declaración de subasta desierta, que del Código Municipal de Puerto Rico, Ley 107-2020 y el reglamento municipal pertinente reserven a la Junta de Subastas del Municipio.
- b) El Agente de Bienes Raíces estará encargado de manejar los activos, entiéndase las propiedades inmuebles, que el Municipio pase a ser titular, con el propósito de lograr su venta en el mercado. Deberá tener como mínima las siguientes certificaciones, licencias y seguros para manejar el inventario municipal:

Todo Agente de Bienes Raíces y/o Gestor de Subasta deberá tener:

1. Licencias de Bienes Raíces individuales y corporativas con IVU, existentes con cinco (5) años o más de experiencia.

2. Seguro de Errores y Omisiones endosando al Municipio.
  3. Seguro de Accidentes Generales endosando al Municipio.
  4. Seguro por el Fondo del Seguro del Estado de PR.
  5. Evidencia de 2 años, mínimo, laborando con administración de propiedades.
- c) El PROGRAMA DE CONTROL DE ESTORBOS PUBLICOS se regirá administrativa y operacionalmente por los términos y condiciones establecidos en esta Ordenanza y Reglamento que recogen lo dispuesto en las Leyes Aplicables.
- d) La disposición final de la propiedad inmueble mediante expropiación forzosa requerirá autorizarse previamente mediante la Alcaldesa.
- e) Se autoriza a la Honorable Alcaldesa del Municipio de Morovis, a comparecer mediante escritura pública a traspasar, mediante título de compraventa, las propiedades adquiridas mediante expropiación forzosa conforme a los requisitos y disposiciones establecidas mediante esta ordenanza y reglamento.
- f) En caso de Declaración de Emergencia por exceso de Estorbos Públicos a una suma mayor de cien (100) unidades ya declaradas a nivel municipal, la Alcaldesa y/o su agente, solicitará una sentencia Sumaria al Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior, para poder agilizar las soluciones de salud y seguridad, así como detrimento y asuntos adyacentes a ser resueltos, como emergencia.
- g) Se autoriza al Municipio, a través de la Alcaldesa, a que suscriba los acuerdos y convenios necesarios a los fines de promover los objetivos y propósitos de esta Ordenanza y este Reglamento.
- h) Sera nula toda enajenación realizada sin la previa autorización de la Alcaldesa y/o sin los procedimientos correspondientes. Toda deuda de CRIM será anulada una vez el municipio es titular, para viabilizar la venta de esta.

#### **ARTÍCULO 11      APROBACIÓN**

**APROBADO POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE MOROVIS,  
PUERTO RICO EL 20 DE OCTUBRE DE 2025.**

  
\_\_\_\_\_  
**HON. LUBRIEL VEGA COLLAZO**  
**PRESIDENTE**

  
\_\_\_\_\_  
**SRA. ARIELIS M. LAUREANO ROLÓN**  
**SECRETARIA**

FIRMADA POR EL PRESIDENTE DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE MOROVIS,  
PUERTO RICO, HOY 21 DE OCTUBRE DE 2025.

  
\_\_\_\_\_  
HON. CARMEN I. MALDONADO GONZÁLEZ  
ALCALDESA

FIRMADA POR LA ALCALDESA DE MOROVIS, PUERTO RICO,  
HOY 21 DE OCTUBRE DE 2025.



Yo, Arielis M. Laureano Rolón, Secretaria de la Legislatura Municipal de Morovis, Puerto Rico; **CERTIFICO:**

Que lo que antecede es copia fiel y exacta de la Ordenanza Núm. 5, Serie 2025-2026, aprobada por la Legislatura Municipal de Morovis, Puerto Rico en la Segunda Sesión Ordinaria- Día 4, celebrada el lunes, 20 de octubre de 2025.

Aprobada por los siguientes honorables:

HERMINIO SOTO CABRERA, ANA L. OTERO NEGRÓN, AWILDA RIVERA NÁTER, IDALIA GONZÁLEZ MALDONADO, MARTA E. APONTE TORRES, MAYDA ORTEGA DECLET, CARMEN A. NORIEGA MENÉNDEZ, JAIME Y. MALDONADO CLAUDIO, NANCY FONTÁN GONZÁLEZ, RAMÓN L. ORTIZ MARRERO, WIDALIZ CHÉVEREZ OCASIO, CARLOS A. BURGOS JIMÉNEZ Y LUBRIEL VEGA COLLAZO

En contra:

OSCAR L. FONTÁN LA FONTAINE

**PARA QUE ASÍ CONSTE**, firmo hoy 21 de octubre de 2025, bajo el Sello Oficial de la Legislatura Municipal de Morovis, Puerto Rico.

  
Arielis M. Laureano Rolón