



GOBIERNO DE PUERTO RICO
MUNICIPIO DE PATILLAS
Legislatura Municipal

SESIÓN ORDINARIA 2025-2028
REUNIÓN NÚM. 2

ORDENANZA NÚM. 2
SOMETIDA POR ADMINISTRACIÓN

SERIE 2026-2027

ORDENANZA DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE PATILLAS PUERTO RICO, PARA DEROGAR LA ORDENANZA NÚM. 14, SERIE 2019-2020 Y ADOPTAR UN REGLAMENTO SOBRE LA IDENTIFICACIÓN, DECLARACIÓN, Y ENAJENACIÓN DE ESTORBOS PÚBLICOS EN EL MUNICIPIO DE PATILLAS; Y PARA OTROS FINES.

POR CUANTO: La Ley Número 107-2020, conocida como "Código Municipal de Puerto Rico", según enmendado, establece en su Artículo 1.003 que "se declara política pública proveer a los municipios de aquellos poderes y facultades necesarias para que puedan asumir su función fundamental a favor del desarrollo social y económico de sus jurisdicciones". De la misma manera, este Código Municipal provee los mecanismos administrativos y fiscales para la transferencia adecuada de otros poderes y competencias del Gobierno estatal en asuntos que les permita cumplir con el interés público en proveer a la ciudadanía de un Gobierno efectivo y responsivo a sus necesidades y aspiraciones.

POR CUANTO: La Ley 107, ante, establece en el Artículo 1.008 inciso (g) que los municipios podrán ceder, y adquirir de cualquier agencia pública, a título gratuito u oneroso, cualesquiera bienes muebles o inmuebles con sujeción a las disposiciones del Código. Por su parte, el inciso (p) establece que los municipios podrán 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: Así también, el inciso (u) del mencionado Artículo 1.008, establece que los municipios podrán ejercer todas las facultades que por este código se le deleguen y aquellas incidentales y necesarias. También se establece en el inciso (bb) que los municipios tendrán cualquier otro poder inherente para la protección de la salud, seguridad y bienestar dentro de la jurisdicción territorial.

POR CUANTO: El Artículo 1.010, inciso (g) dispone que los Municipios podrán diseñar, organizar y desarrollar proyectos, programas y actividades de bienestar general y de servicio público, crear y establecer las unidades administrativas y organismos que sean necesarios para su operación e implementación.

Revista
del
Sur

POR CUANTO: El Artículo 4.007, Capítulo II Código Municipal de Puerto Rico, según enmendado, establece la política pública a nivel municipal en cuanto a la restauración de comunidades. A estos fines se declara lo siguiente: 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 bienestar de los 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: El Artículo 4.008 de la Ley 107, ante, dispone que los municipios realizarán los estudios que fueren necesarios, dentro de sus límites, para identificar las propiedades inmuebles deshabitadas y abandonadas que por sus condiciones deban ser calificadas como estorbos públicos. Los municipios podrán incursionar o entrar en cualquier sitio que sospeche detrimental con el fin de realizar inspecciones.

POR CUANTO: El problema de los solares baldíos, estructuras, viviendas y edificaciones abandonadas en el Municipio de Patillas representa una situación que requiere atención urgente, ya que estos espacios constituyen un riesgo para la seguridad, el bienestar y la salud de los residentes cercanos y de la ciudadanía en general. Cuando los propietarios o responsables no se encargan de mantenerlos limpios de basura ni desyerbados, se convierten en focos de insalubridad y desorden. La proliferación de estos lugares deteriorados afecta negativamente la imagen urbana, menoscaba la estética del Municipio y de sus comunidades, y contribuye a problemas como la propagación de plagas, el uso indebido por personas sin hogar o consumidores de sustancias controladas, vertederos clandestinos, y otros usos indebidos que afectan el ornato, la convivencia y la tranquilidad de los vecindarios.

POR CUANTO: Es política pública del Municipio de Patillas fomentar la restauración y revitalización de sus comunidades y vecindarios, atendiendo los aspectos físicos, económicos, sociales y culturales. En consonancia con esta política, la Administración Municipal tiene como objetivo promover un entorno urbano limpio y ordenado, que eleve la calidad de vida de sus residentes y visitantes. Para alcanzar este fin es necesario promover una mayor conciencia cívica y ambiental entre la ciudadanía en relación con la rehabilitación de propiedades y estructuras abandonadas que, por su estado de deterioro, representan una amenaza a la salud, la seguridad y el bienestar de los habitantes de las comunidades donde se ubican. Asimismo, constituye política pública del Municipio de Patillas otorgarles a los residentes bona fide del Municipio la primera oportunidad de adquirir las propiedades declaradas estorbo público que sean dispuestas mediante el proceso de subasta pública, dándole especial consideración a aquellas personas que adquieran dicha propiedad para destinarla a la compra de su primera vivienda.

POR CUANTO: La Legislatura Municipal de Patillas, de conformidad con lo anterior, considera adoptar un Reglamento, con el propósito de establecer un procedimiento adecuado para el manejo de los procesos de declaración de estorbos públicos enmarcado dentro de la política pública establecida por la presente Administración Municipal y de conformidad con las nuevas legislaciones aprobadas para esta materia.



POR CUANTO: La Administración Municipal de Patillas considera que la presente legislación municipal redundará en beneficio del bienestar general de la comunidad, promueve los intereses y objetivos del Municipio, en consonancia con nuestros deberes y funciones en ley y dentro de la política pública establecida por la presente Administración Municipal.

POR TANTO: **ORDÉNESE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE PATILLAS, PUERTO RICO, CONSTITUIDA EN SU SEGUNDA SESIÓN ORDINARIA, REUNIÓN NÚM. 2, HOY 16 DE SEPTIEMBRE DE 2026, LO SIGUIENTE:**

Sección 1^{ra}: Se aprueba y adopta el "Reglamento sobre Identificación, Declaración y Enajenación de Estorbos Públicos en el Municipio de Patillas", el cual se hace formar parte integral de esta Ordenanza.

Sección 2^{da}: Por la presente queda derogada cualquier ordenanza, resolución u orden ejecutiva y legislación municipal que entre en conflicto con las disposiciones establecidas en esta Ordenanza y el Reglamento adoptado mediante su aprobación.

Sección 3^{ra}: Se autoriza a la Alcaldesa del Municipio Patillas a vender las propiedades declaradas estorbos públicos en pública subasta a partes interesadas. Se autoriza a la Alcaldesa o al funcionario que este designe a tramitar, gestionar y suscribir los documentos que sean necesarios para formalizar las compraventas y enajenaciones de las referidas propiedades. Se autoriza, además, a comparecer ante cualquier agencia estatal para los propósitos de esta Ordenanza y de igual manera firmar o comparecer en cualquier documentación en representación del Municipio en cualquier documento público que sea necesario para fines de esta Ordenanza y el Reglamento que se adopta.

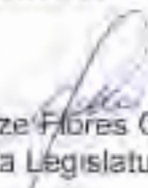
Sección 4^{ta}: Cualquier frase, palabra, parte, sección o artículo de esta Ordenanza o el Reglamento adoptado mediante su aprobación, o su aplicación a cualquier persona o circunstancia, que fuere declarada nula por un Tribunal competente, no tendrá el efecto de afectar o invalidar las demás disposiciones establecidas.

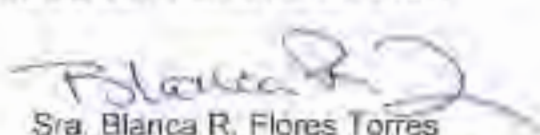
Sección 5^{ta}: Esta Ordenanza de carácter general comenzará a regir inmediatamente después de la aprobación de la Legislatura Municipal y de que sea firmada por la Alcaldesa. Su efectividad, en cuanto a la imposición de multas administrativas y penales, comenzará a los diez (10) días después de su publicación en al menos, un periódico de circulación general o de circulación regional, siempre y cuando el Municipio se encuentre dentro de la región servida por dicho periódico, según lo dispuesto en el Artículo 1,008 del Código Municipal de Puerto Rico.

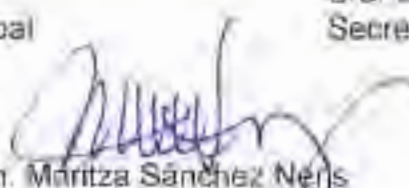
Sección 6^{na}: Copia de esta Ordenanza debidamente certificada se remitirá al Departamento de Finanzas, a la Oficina de la Alcaldesa, Administración, Auditoría Interna, Secretaría Municipal, Oficina de Obras Públicas Municipal, a la Policía Municipal, a la Oficina de Gerencia y Presupuesto del Gobierno de Puerto Rico (OGP), al Departamento de Estado, al Departamento de Transportación y Obras Públicas, a la Policía de Puerto Rico, a la Secretaría del Tribunal de Primera Instancia de la Región de Guayama, a la Oficina de Servicios Legislativos (OSL) de la Asamblea Legislativa, según lo dispuesto en el Artículo 1,045(s) de la Ley Núm. 107-2020, según enmendada, así como a toda aquella dependencia gubernamental, federal, estatal y/o municipal pertinente, para su conocimiento y acción correspondiente.

Y así se
hizo
Mm

APROBADA POR ESTA LEGISLATURA MUNICIPAL DE PATILLAS PUERTO RICO,
EL 16 DE SEPTIEMBRE DE 2026, EN SESIÓN ORDINARIA Y FIRMADA POR LA
ALCALDESA DE PATILLAS, PUERTO RICO EL 18 DE SEPTIEMBRE DE 2026,


Hon. Ivelize Flores Colón
Presidenta Legislatura Municipal


Sra. Blanca R. Flores Torres
Secretaria Legislatura Municipal


Hon. Maritza Sánchez Nerys
Alcaldesa



GOBIERNO DE PUERTO RICO
MUNICIPIO DE PATILLAS
Legislatura Municipal

CERTIFICACIÓN

Yo, Blanca R. Flores Torres, Secretaria de la Legislatura Municipal de Patillas, Puerto Rico, por la presente CERTIFICO:

Que la que se acompaña es copia fiel y exacta de la Ordenanza Núm. 2, Serie 2026-2027: Ordenanza de la Legislatura Municipal de Patillas, Puerto Rico, para derogar la Ordenanza Núm. 14, Serie 2019-2020 y aprobar el Reglamento sobre la identificación, declaración y enajenación de estorbos públicos en el Municipio de Patillas; y para otros fines.

VOTACIÓN

VOTOS AFIRMATIVOS:

Hon. Ivelize Flores Colón
Hon. William Sánchez Rivera
Hon. Alexandra De Jesús Rodríguez
Hon. Elías José Nieves Bernier
Hon. Pedro Rodríguez Ortiz
Hon. Wanda Ivelisse Santiago Méndez
Hon. Sonia Beatriz Lebrón Santiago
Hon. Antonio Cosme Borrás
Hon. Luis Omar Camacho Rodríguez
Hon. Juan Ignacio González Meléndez

EN CONTRA:

Ninguno

ABSTENIDOS:

Ninguno

AUSENTES:

Hon. Aileen Rodríguez Vega

VACANTE:

Una

CERTIFICO CORRECTO:

Sra. Blanca R. Flores Torres
Secretaria
Legislatura Municipal



***REGLAMENTO SOBRE LA
IDENTIFICACIÓN, DECLARACIÓN Y
ENAJENACIÓN DE ESTORBOS PÚBLICOS
EN EL MUNICIPIO DE PATILLAS***

Aprobado el 16 de septiembre de 2026

Ordenanza Núm. 2 Serie 2026-2027

*Ver
por
mon*

TABLA DE CONTENIDO

ARTÍCULO 1 – TÍTULO	5
ARTÍCULO 2 – BASE LEGAL	5
Artículo 1.008. — Poderes de los Municipios (21 L.P.R.A. § 7013)	5
Artículo 2.018 — Adquisición de Bienes por Expropiación Forzosa	6
Artículo 4.010 - Declaración de Estorbo Público	6
Artículo 2.021 — Enajenación de Bienes (21 L.P.R.A. § 7186)	7
ARTÍCULO 3 – POLÍTICA PÚBLICA.....	7
ARTÍCULO 4 – APLICABILIDAD	8
ARTÍCULO 5 – REGLAS DE INTERPRETACIÓN Y DEFINICIONES.....	8
ARTÍCULO 6 – OBLIGACIONES DE LOS CIUDADANOS	13
ARTÍCULO 7 – MODALIDADES DE ESTORBOS PÚBLICOS Y CRITERIOS GENERALES A CONSIDERAR	13
ARTÍCULO 8 – PROCEDIMIENTO INICIAL PARA LA IDENTIFICACIÓN DE ESTORBOS PÚBLICOS	15
ARTÍCULO 9 – ANOTACIÓN DE LA REBELDÍA Y SUS EFECTOS.....	19
ARTÍCULO 10 – VISTA ADMINISTRATIVA INFORMAL	19
ARTÍCULO 11 – CELEBRACIÓN DE VISTAS ADMINISTRATIVAS MEDIANTE VIDEO CONFERENCIAS.....	20
ARTÍCULO 12 – DECLARACIÓN DE ESTORBO PÚBLICO	21
ARTÍCULO 13 – NOTIFICACIÓN	22
ARTÍCULO 14 – ESTRUCTURA OCUPADA COMO RESIDENCIA PRINCIPAL.....	23
ARTÍCULO 15 – EFECTOS DE LA DECLARACIÓN DE ESTORBO PÚBLICO	24
ARTÍCULO 16 – PROPIEDADES SIN TITULAR O DUEÑO VIVO ALGUNO NI HEREDEROS	25
ARTÍCULO 17 – ADJUDICACIÓN POR ABANDONO.....	26
ARTÍCULO 18 – COSTOS DE GESTIONES.....	26
ARTÍCULO 19 – COSTOS DE LIMPIEZAS O MITIGACIÓN	27
ARTÍCULO 20.- PROCESO DE CONDONACIÓN DE DEUDAS	27
ARTÍCULO 21 – EXPROPIACIÓN	28
ARTÍCULO 22.-TÍTULO ABSOLUTO DE DOMINIO	29
ARTÍCULO 23 – LISTADO	29

ARTÍCULO 24 – ENAJENACIÓN DE PROPIEDADES DECLARADAS ESTORBOS PÚBLICOS.....	29
ARTÍCULO 25 – SUBASTA PÚBLICA; PROCEDIMIENTO	30
ARTÍCULO 26 – ADQUIRIENTE; INTENCIÓN DE ADQUIRIR.....	33
ARTÍCULO 27 – TERCERO ADQUIRIENTE.....	33
ARTÍCULO 28 – RETRACTO POR INCUMPLIMIENTO	33
ARTÍCULO 29 – SANCIÓN POR INCUMPLIMIENTO	34
ARTÍCULO 30 – CONDICIONES RESTRICTIVAS	34
ARTÍCULO 31 – REVISIÓN JUDICIAL.....	35
ARTÍCULO 32 – APLICACIÓN CONJUNTA Y COMPLEMENTARIA.....	35
ARTÍCULO 33 – CLÁUSULA DE SEPARABILIDAD.....	35
ARTÍCULO 34 – DEROGACIÓN Y SALVEDAD	36
ARTÍCULO 35 – VIGENCIA.....	36

20
De
ma

ARTÍCULO 1 – TÍTULO

Este Reglamento se conocerá como **"REGLAMENTO SOBRE LA IDENTIFICACIÓN, DECLARACIÓN Y ENAJENACIÓN DE ESTORBOS PÚBLICOS EN EL MUNICIPIO DE PATILLAS"**.

ARTÍCULO 2 – BASE LEGAL

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

De igual forma, el Artículo 1.008 del citado estatuto confiere el poder a los municipios para ejercer el Poder Legislativo y el Poder Ejecutivo en todo asunto de naturaleza municipal que redunde en el bienestar de la comunidad y en su desarrollo económico, social y cultural, en la protección de la salud y seguridad de las personas, que fomente el civismo y la solidaridad de las comunidades y en el desarrollo de obras y actividades de interés colectivo con sujeción a las leyes aplicables. Además, se faculta a los Municipios con cualquier otro poder inherente para la protección de la salud, seguridad y bienestar dentro de su jurisdicción territorial y a ejercer todas las facultades que al amparo de la Ley 107-2020 se hayan delegado a los Municipios y aquellas incidentales y necesarias.

Finalmente, este Reglamento se adopta de conformidad con el LIBRO IV (Procesos Municipales y Gestión Comunitaria), Capítulo II (Restauración de las Comunidades) del "Código Municipal de Puerto Rico", y con los Artículos 799 y 800 ("Restricciones Legales de la Propiedad") del Código Civil de Puerto Rico, Ley Núm. 55-2020 y la Ley 107-2020, según enmendada, mejor conocida como "Código Municipal de Puerto Rico".

Artículo 1.008. — Poderes de los Municipios (21 L.P.R.A. § 7013)

Los Municipios tendrán los poderes naturales y cedidos que le correspondan para ejercer las facultades inherentes a sus fines y funciones. Además de lo dispuesto en este Código o en cualesquiera otras leyes, los Municipios tendrán los siguientes poderes:

...

(c) Ejercer el poder de expropiación forzosa, dentro de sus respectivos límites territoriales, por cuenta propia o a través de lo dispuesto en el Artículo 2.018 de este Código, las leyes generales y órdenes ejecutivas especiales y vigentes que sean aplicables.

...

(h) Una vez una propiedad es declarada estorbo público, el Municipio podrá adquirir, aceptar, expropiar, embargar, gravar y ejecutar cualquier propiedad declarada

36
10/26/2027

estorbo público para el cobro de contribuciones sobre la propiedad, multas, gastos administrativos, otros gastos relacionados a la declaración de estorbo público y gastos relacionados al manejo de su condición de estorbo a tener con el Artículo 4.010 de este Código. El Municipio podrá deducir dichos gastos del cómputo de la justa compensación. Para activar este mecanismo el Municipio deberá notificar al CRIM sobre su intención de adquirir, aceptar, expropiar, embargar, gravar y ejecutar.

Artículo 2.018 — Adquisición de Bienes por Expropiación Forzosa

(a) Las disposiciones contenidas en la Ley General de Expropiación Forzosa de 12 de marzo de 1903, según enmendada, serán de carácter supletorio en las acciones de expropiación forzosa por parte de los Municipios y estos podrán instar procesos de expropiación forzosa por cuenta propia bajo lo establecido en la Ley 107.

(10) **Investidura de Título y Posesión Material.** — Tan pronto el Municipio expropiante radique la Petición de Expropiación junto a la Declaración para la Adquisición y Entrega Material de la Propiedad, conforme a este Código y a la Regla 58.3 de las Reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico, el Tribunal expedirá en un término jurisdiccional de cinco (5) días, el título absoluto de dominio de dicha propiedad, o cualquier derecho o interés menor en la misma según quede especificado en la declaración, quedará investido en el Municipio expropiante, y tal propiedad deberá considerarse como expropiada y adquirida para el uso del Municipio que hubiese requerido la expropiación, y el derecho a justa compensación por la misma quedará investido en la persona o personas a quienes corresponda. Desde ese instante el Tribunal podrá fijar el término y las condiciones bajo las cuales los poseedores de los bienes expropiados deberán entregar la posesión material de los mismos al demandante. En las expropiaciones de propiedades declaradas estorbos públicos bajo cualquier disposición de expropiación prevista en este Código, el Municipio no vendrá obligado a consignar dinero alguno sobre la expropiación al radicar la demanda. Dicha obligación comenzará al momento en que él o los demandados comparezcan al tribunal según lo establecido en la Regla 58.5 de Procedimiento Civil de Puerto Rico. Una vez el tribunal emita una sentencia estableciendo en ella la justa compensación, cualquier persona que tenga derecho a esta, tendrá tres años para reclamarla. Transcurrido dicho término, la acción para reclamar la cuantía determinada por el tribunal estará prescrita, según se establece en el Artículo 4.012A de este Código.

Artículo 4.010 - Declaración de Estorbo Público

(f) En los casos de un inmueble declarado estorbo público al que no compareció ningún titular ni persona alguna con un derecho real sobre la propiedad a oponerse a la declaración y haya pasado más de un (1) año, luego de haber sido declarado estorbo público, sin ser reclamado, el mismo será adjudicado al

Municipio donde esté sito, mediante mandamiento judicial. A tales efectos, el Municipio presentará una petición ex parte en el Tribunal de Primera Instancia con competencia, e incluirá la prueba de que se realizó la debida notificación a "persona desconocida", mediante la publicación de un aviso en un (1) periódico impreso de circulación general o regional y uno (1) digital de conformidad con las ordenanzas del Municipio y sin que medie orden judicial previa. El Municipio deberá comprobar a satisfacción del tribunal, mediante una declaración jurada la cual indique y detalle las gestiones realizadas para dar con el paradero de las personas con interés, y que no se pudo localizar a la persona desconocida, luego de realizadas las diligencias pertinentes.

Artículo 2.021 — Enajenación de Bienes (21 L.P.R.A. § 7186)

Toda permuta, gravamen, arrendamiento, venta, donación o cesión de propiedad municipal deberá ser aprobada por la Legislatura Municipal, mediante ordenanza o resolución al efecto.

La venta y arrendamiento de cualquier propiedad municipal deberá hacerse mediante el proceso de subasta pública.

ARTÍCULO 3 – POLÍTICA PÚBLICA

Es política pública del Municipio de Patillas adquirir todas las propiedades declaradas como estorbo público al amparo de los Artículos 1.008(h) y 2.018(a)(10) de la Ley 107-2020 o mediante adjudicación al amparo del Artículo 4.010(f) de la Ley 107-2020, excluyendo en todo caso, al Solicitante-Adquiriente y al Tercero Adquiriente.

PROCEDIMIENTO ORDINARIO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA - Toda adquisición de propiedades declaradas como estorbos públicos bajo este Reglamento será mediante el procedimiento ordinario de expropiación forzosa, al amparo de los Artículos 1.008 (h) y 2.018(a)(10) de la Ley 107-2020. Bajo ningún concepto se adquirirán propiedades al amparo del Artículo 4.012, además, la figura del Tercero Adquiriente queda totalmente excluida de poder participar en la adquisición de una propiedad declarada como estorbo público en el Municipio de Patillas.

PROCEDIMIENTO SUMARIO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA – El Municipio podrá hacer adquisiciones mediante el procedimiento sumario, las cuales se regularán mediante el reglamento que a esos fines podrá aprobar la Legislatura Municipal de Patillas. El Municipio, mediante ordenanza municipal aprobada por la Legislatura Municipal y firmada por la Alcaldesa, podrá adoptar aquellos requisitos y normas para la transferencia o venta de las propiedades adquiridas por compra o mediante el procedimiento sumario de expropiación establecidos en el Artículo 4.012A.

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

Para el Municipio de Patillas es objetivo de política pública y prioridad fortalecer la seguridad y el orden público en nuestras comunidades y de esta forma propiciar una mejor calidad de vida a los residentes. A estos fines, es necesario ejercer las facultades y el poder conferido en ley para remediar aquellas propiedades inmuebles, incluyendo, viviendas en estado inhabitable y estructuras que estén abandonadas, cuyas condiciones o estado representen peligro o resulten ofensivas o perjudiciales a la salud y/o seguridad de las comunidades y eliminar aquellas que por su deterioro se hayan convertido en estorbos públicos.

Asimismo, constituye política pública del Municipio de Patillas otorgarles a los residentes bona fide del Municipio la primera oportunidad de adquirir las propiedades declaradas estorbo público que sean dispuestas mediante el proceso de subasta pública, dándole especial consideración a aquellas personas que adquieran dicha propiedad para destinarla a la compra de su primera vivienda. Mediante esta política de preferencia, el Municipio propicia que los patillenses permanezcan arraigados en su pueblo, fortaleciendo el desarrollo social, económico y comunitario de Patillas, y contrarrestando el desplazamiento de sus residentes hacia otras jurisdicciones.

Las disposiciones de este Reglamento tienen el propósito de establecer las medidas procesales para atender y remediar adecuadamente los casos de propiedades inmuebles que se hayan convertido en estorbos públicos y que amenacen el bienestar, desarrollo y seguridad en la ciudad de Patillas.

ARTÍCULO 4 – APLICABILIDAD

Las disposiciones contenidas en este Reglamento aplicarán a toda persona natural o jurídica, o agencia pública, que sea propietaria o 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 de Patillas. Las normas establecidas en este Reglamento, excepto disposición en contrario, se interpretarán liberalmente a favor del Municipio de conformidad con la política pública establecida y según lo dispuesto en el Artículo 1.005 de la Ley 107-2020, según enmendada.

ARTÍCULO 5 – REGLAS DE INTERPRETACIÓN Y DEFINICIONES

En general, las palabras y frases usadas en este Reglamento se interpretarán según el contexto y el significado sancionado por el uso común y corriente. Los tiempos usados en

el presente incluyan también el futuro y el género masculino incluye el femenino, salvo en aquellos casos que tal interpretación resultare absurda. El número singular incluye el plural y el plural el singular.

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

1. **Adquiriente** – Persona natural o jurídica que haya sometido una carta de intención para adquirir una propiedad incluida en el Listado de Propiedades Declaradas como Estorbo Público.
2. **Alcaldesa** – La Primer Ejecutiva de la Rama Ejecutiva Municipal del Municipio de Patillas.
3. **Bien o propiedad inmueble** – Cualquier estructura, edificación, vivienda, solar o terreno, construcción u obra, pública o privada, temporera o permanente.
4. **Carta de Intención** – Es la comunicación que presenta persona natural o jurídica manifestando la intención de adquirir una propiedad incluida en el listado de propiedades, la cual deberá contener: información personal del adquiriente, localización física de la propiedad, número de catastro y evidencia de capacidad económica.
4. **Catastro** – Es el número con el que se identifica una propiedad inmueble para propósitos del CRIM.
5. **Centro Urbano** – Área de territorio, donde existe una alta concentración de infraestructura y dotaciones dentro de un tejido urbano consolidado. El centro urbano se ha delimitado en función de un núcleo de actividades que incluyen usos residenciales, institucionales, comerciales, financieros, turísticos y culturales.
6. **Chatarra** – Significará todo vehículo de motor según definido en la Ley Núm. 22-2000, según enmendada, un remolque, un transporte aéreo o marítimo, equipo industrial, comercial o residencial, entero o en partes, que no funciona y que por no poderse usar por su condición deteriorada constituye un desperdicio sólido.
7. **CRIM** – Centro de Recaudación de Ingresos Municipales.
8. **Desperdicios Sólidos** – Significará la basura, escombros, artículos inservibles como neveras, estufas, calentadores, congeladores y artefactos residenciales y comerciales similares, conizas, ceno o cualquier material desechado no peligroso, sólido, líquido, semisólido o de contenido gaseoso resultante de operaciones domésticas, industriales, comerciales, mineras, agrícolas o gubernamentales.

10-2
R
M

9. **Director** – Funcionario municipal designado por la Alcaldesa para dirigir el **Programa de Erradicación de Estorbos Públicos**.
10. **Edificación** – Estructura para uso residencial o comercial, estacionamiento, terraza, gazebo u otra estructura que esté en armonía con la zona.
11. **Encargado** – Cualquier persona o agencia pública que, sin ser el propietario de un bien inmueble, lo tiene arrendado, usa, disfruta, administra, custodia, ocupa, es el apoderado del mismo o representa a su propietario en cualquier otra forma legal.
12. **Estorbo Público** – Cualquier estructura abandonada o solar abandonado, yermo o baldío que es inadecuada para ser habitada o utilizada por seres humanos, por estar en condiciones de ruina, falta de reparación, defectos de construcción, o que es perjudicial a la salud o seguridad del público. Dichas condiciones pueden incluir, pero sin limitarse a, las siguientes: defectos en la estructura que aumentan los riesgos de incendios, o accidentes; depósito de chatarras o escombros; falta de adecuada ventilación o facilidades sanitarias; falta de energía eléctrica o agua potable; y falta de limpieza.
13. **Estructura** – Cualquier edificación, construcción u obra, pública o privada, temporera o permanente, incluyendo, pero no limitado a, puentes, diques, pasos de peatones, tableros de anuncios, rótulos, quioscos, pabellones y tenderetes así como cualquier otro tipo de edificación principal o accesoria.
14. **Intención de declaración de estorbo público** – Interés del Municipio, luego de completar una inspección, de declarar una estructura o solar como estorbo público.
15. **Ley Núm. 107-2020 (Ley 107)** – mejor conocida como el "Código Municipal de Puerto Rico", según enmendada.
16. **Licitador Victorioso** – Participante cualificado de una subasta que presentó la oferta más alta y que le fue adjudicada la buena pro.
17. **Listado** – Listado de propiedades declaradas como estorbo público que fueron expropiadas por el Municipio y que no fueron adjudicadas en las subastas públicas en las que estuvieron disponibles por falta de interés y que están disponibles para ser enajenadas.

Nota: El Listado es diferente al inventario al que se refiere el Artículo 4.011, que se prepara para propiedades a ser adquiridas al amparo del Artículo 4.012. Dado que el procedimiento del Artículo 4.012 queda expresamente excluido de este

Reglamento. NO PROCEDE preparar un inventario al amparo del Artículo 4.011.

18. **Monumentos** – Obra pública o construcción que posee valor artístico, arqueológico o histórico de mérito excepcional y características singulares, por su ubicación en la trama de la Ciudad o por su escala y representar un evento, época, persona o hecho memorable, de significado colectivo.
19. **Municipio** – Municipio de Patillas.
20. **Oficial Examinador** – Será un abogado licenciado que esté debidamente autorizado por el Tribunal Supremo a ejercer la profesión de la abogacía en Puerto Rico, o un ingeniero licenciado autorizado a ejercer la profesión de la ingeniería en Puerto Rico, a tenor con lo dispuesto en la Ley Núm. 173-1988, según enmendada, mejor conocida como Ley de la Junta Examinadora de Ingenieros, Arquitectos, Agrimensores y Arquitectos Paisajistas de Puerto Rico.
21. **Orden o Resolución** – Significa la decisión del Oficial Examinador exponiendo las obligaciones del propietario o parte con interés con respecto a la determinación de la propiedad objeto del proceso de estorbo público o que imponga multas o sanciones administrativas de conformidad con este Reglamento; o la determinación que emita el Municipio en cuanto a la declaración de una propiedad como estorbo público.
22. **Parte** – Toda persona a quien se dirija específicamente la querrela o una orden del Municipio o que sea parte en dicha acción, o que se le permita intervenir o participar en la misma, o que haya radicado una petición para la revisión o cumplimiento de una orden, o que sea designada como parte en el procedimiento de declaración de estorbo público.
23. **Parte con Interés** – Toda persona natural o jurídica, o agencia pública, que tiene algún interés sobre un bien inmueble que pueda ser objeto de declaración de estorbo público. Sin que se entienda una limitación, se consideran partes con interés los administradores, arrendatarios, encargados, poseedores y usufructuarios del inmueble.
24. **Poseedor** – Toda persona natural o jurídica que, aunque no sea propietaria de un bien inmueble, mantiene la tenencia o el disfrute del mismo.
25. **Programa** – Programa de erradicación de estorbos públicos del Municipio de Patillas.
26. **Propiedad** – Significa todo bien o propiedad inmueble, según definido por los Artículos 250 al 253 del Código Civil de Puerto Rico (Ley 55-2020).
27. **Propietario o Titular** – Toda persona natural o jurídica, o agencia pública, que tiene derecho de propiedad parcial o total sobre un bien inmueble.
28. **Querrela** – Documento o petición presentado por cualquier persona o entidad identificando un posible caso de estorbo público y que no tiene interés en adquirir la propiedad objeto de la querrela. La misma iniciará con una investigación de la

propiedad objeto de la querrela por el programa de erradicación de estorbos públicos o por el Representante Autorizado.

29. **Querellante** — Persona natural o jurídica que haya sometido una querrela de Declaración de Estorbo Público ante el Municipio de Patillas y que no tiene interés de adquirirla.
30. **Querellado** — Propietario o persona con interés que ha sido notificado de la determinación preliminar de estorbo público.
31. **Reglamento** — Reglamento Sobre la Identificación, Declaración, Expropiación y Enajenación de Estorbos Públicos en el Municipio de Patillas.
32. **Representante** — Funcionario o empleado municipal designado por la Alcaldesa o aquella persona o entidad autorizada por el Municipio para realizar los procedimientos establecidos en este Reglamento.
33. **Tercero Adquiriente** — Persona natural o jurídica que tiene el interés de adquirir una propiedad en condiciones de estorbo público y que suplirá los fondos equivalentes a su valor en el mercado, más cualquier suma adicional que establezca el Tribunal en el proceso de expropiación, y sufragará los costos y gastos de los procedimientos. Bajo ningún concepto un Tercero Adquiriente podrá participar ni adquirir una propiedad declarada como estorbo público en el Municipio de Patillas. La figura del Tercero Adquiriente queda totalmente excluida de este programa.
34. **Tasador** — Persona calificada por la educación, la formación, experiencia, y que posee una licencia emitida por el Gobierno de Puerto Rico para valorar bienes raíces. Realizará una opinión del valor de una propiedad, basado principalmente en un análisis del mercado.
35. **Última Dirección Conocida** — Será aquella dirección física o postal en la cual el destinatario pudiera recibir comunicaciones, basado en el mejor conocimiento de los funcionarios o empleados del Municipio y en la información obtenida por el Municipio mediante esfuerzos y gestiones razonables y/o la dirección física de la propiedad objeto de la declaración de estorbo público.
36. **Vivienda** — La estructura o parte de una estructura que contenga las facilidades mínimas comunes de un hogar.
37. **Vivienda Inadecuada** — aquella vivienda que por su condición manifiesta no se considere apta para habitar de conformidad con los estándares establecidos en este reglamento, que esté en estado inhabitable o que por su deterioro se haya convertido en estorbo público.
38. **Zonas Históricas** — Propiedades que contienen un gran número de estructuras de valor histórico, artístico, cultural o ambiental que constituyen nuestro

2026
2
mm

patrimonio edificado y urbanístico, según declaradas por la Junta de Planificación de Puerto Rico o por el Instituto de Cultura Puertorriqueña

ARTÍCULO 6 – OBLIGACIONES DE LOS CIUDADANOS

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

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

ARTÍCULO 7 – MODALIDADES DE ESTORBOS PÚBLICOS Y CRITERIOS GENERALES A CONSIDERAR

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

a. Estructuras o edificaciones abandonadas

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

1. Cualquier estructura, que por su abandono o desuso podría ser susceptible a ser utilizada como guarida para la comisión de fechorías, actos ilegales o

indecorosos y ofensivos a los sentidos o que impiden el libre goce de alguna propiedad colindante o vecina;

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

b. Solares o predios

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

De conformidad con la Ley 107-2020, el Municipio realizará los estudios que fueren

necesarios, dentro de sus límites, para identificar las propiedades inmuebles deshabitadas y abandonadas que por sus condiciones deban ser calificadas como estorbos públicos. El Municipio podrá entrar en cualquier sitio que se sospeche perjudicial o nocivo con el fin de realizar inspecciones

ARTÍCULO 8 – PROCEDIMIENTO INICIAL PARA LA IDENTIFICACIÓN DE ESTORBOS PÚBLICOS

En casos apremiantes de emergencias para atender asuntos por razón de salud o seguridad, el Municipio podrá realizar cualquier limpieza u obra necesaria para eliminar de manera inmediata, cualquier condición perjudicial si el Municipio entiende que por la totalidad de las circunstancias deben atenderse de manera inmediata, entiéndase, antes de la notificación de intención de declaración de estorbo público. A tales efectos, el Representante realizará las funciones generales, sin que se entienda como una limitación a las gestiones que este tenga que realizar, para la consecución de la política pública establecida en este Reglamento. Ello, luego de documentar hallazgos, autorizarla por escrito y preservar remedios posteriores del titular.

- a. Todo procedimiento se iniciará con la apertura de un expediente que estará bajo la custodia del Director e incluirá la hoja de querrela provista por el Municipio, la cual puede ser presentada por algún ciudadano vecino, entidad pública o privada o, por el propio Municipio en representación del bienestar de la ciudadanía. La misma debe ser presentada en la oficina municipal designada a estos fines. Dicha hoja de querrela deberá contener como mínimo, la siguiente información:
 1. Nombre completo del querellante, número de teléfono, dirección física y postal.
 2. Dirección física de la propiedad, edificación o solar en cuestión, e información de los propietarios, personas con interés o administrador, de tener dicha información.
 3. Descripción de la propiedad, edificación o solar en cuestión que pueda constituir base para ser declarada estorbo público.
 4. El Municipio se reservará el derecho de archivar o cerrar cualquier querrela cuya información provista resultare ser falsa, incorrecta o insuficiente para procesar la misma.
- b. Para cada caso identificado como propiedad inmueble que deba calificarse como estorbo público, se levantará un expediente y se le asignará un número de caso. Se iniciará una investigación o estudio para determinar la existencia de un estorbo

público, a estos fines se hará inspección ocular, trámites, entrevistas, estudios y evaluaciones necesarias. Cada expediente incluirá fotografías o cualquier otro documento relacionado al estudio y evaluación.

- c. Una vez concluidos los estudios o investigación preliminar, si se determina que deba calificarse como estorbo público, el Municipio, de entenderlo conveniente conforme a la política pública, procederá a identificar la edificación, estructura o solar con un RÓTULO DE INTENCIÓN de declaración de estorbo público.

Luego, la persona autorizada por la Alcaldesa para ejercer las facultades de este Reglamento llevará a cabo el siguiente procedimiento:

1. Notificar a los propietarios que consten inscritos en el Registro de la Propiedad o en el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM), poseedores y personas con interés, personalmente o por correo certificado, de la intención del Municipio de declarar la propiedad como estorbo público.
2. En la notificación dirigida a los propietarios, poseedores y personas con interés (parte querellada), se les informará sobre sus derechos y remedios para oponerse a la declaración de la propiedad como estorbo público, así como el derecho de solicitar una vista administrativa informal.

En la notificación se indicará, además, que el querellado tendrá un término de treinta (30) días, contados a partir de la fecha de recibo de la misma o de la fecha de publicación del aviso, para oponerse a la intención de declaración de la propiedad como estorbo público, con sus objeciones por escrito y con la prueba testifical, documental o pericial que entienda conveniente. También se indicará el derecho a solicitar al Municipio la celebración de una audiencia o vista administrativa informal ante un Oficial Examinador, así como la advertencia de las medidas que tomará el Municipio si no comparece por escrito con sus objeciones y prueba, ni solicita o no comparece a la audiencia.

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

3. Para la notificación deberá cumplirse sustancialmente con el proceso de diligenciamiento, según establecido en la Regla 4 de Procedimiento Civil de 2009. A los fines de este Reglamento, se notificará personalmente o por correo certificado a los propietarios que consten inscritos en:

- a) El Registro de la Propiedad o

b) En el CRIM.

En caso de ignorarse el paradero de tales personas o en la situación de propiedades no inscritas, tanto en el Registro de la Propiedad como en el CRIM, el Municipio lo certificará y procederá a notificar a "persona desconocida", y se publicará un aviso en un (1) periódico impreso de circulación general o regional y uno (1) digital de conformidad con las ordenanzas del Municipio y sin que medie orden judicial previa.

Luego de la notificación o publicación del aviso, el propietario, poseedor o persona con interés, tendrá treinta (30) días, contados desde la notificación, para oponerse a la declaración de la propiedad como estorbo público, y solicitar vista ante un Oficial Examinador, para presentar la prueba testifical, documental o pericial que estime conveniente.

El aviso deberá incluir el siguiente texto:

Notificación de intención de declaración de ESTORBO PÚBLICO

A TENOR CON LA LEY NÚM. 107 DE 2020, SEGÚN ENMENDADA Y LA ORDENANZA NÚMERO __, SERIE _____

"En cumplimiento con la Ordenanza Número __, Serie 2026-2027, la cual adopta el "Reglamento sobre Identificación, Declaración, Expropiación y Enajenación de Estorbos Públicos en el Municipio de Patillas", se notifica la intención del Municipio de declarar las propiedades aquí descritas como Estorbos Públicos. Se apercibe a todo propietario, poseedor y persona con interés sobre alguna de estas propiedades, de su derecho a oponerse a la declaración de la propiedad como estorbo público y solicitar por escrito una vista administrativa informal ante la Oficina del Programa de Erradicación de Estorbos Públicos, donde podrán oponerse a la declaración de la propiedad como estorbo público.

Núm. Caso: Dirección: Catastro

Dueño(s) según el CRIM:

Dueño(a) según el Registro de la Propiedad/ Otros posibles dueños:

Tendrá un término jurisdiccional de treinta (30) días, contado a partir de la fecha de la publicación de este aviso, para solicitar por escrito una vista administrativa informal en la Oficina del Programa de Erradicación de Estorbos Públicos. Comparecerá por sí o representado por abogado, con sus objeciones por escrito y con la prueba testifical, documental o pericial que entienda conveniente y necesaria.

De no comparecer solicitando audiencia o no comparecer a dicha audiencia, ni objetar la intención de declaración de estorbo público dentro de los treinta (30) días siguientes a la notificación o cuando el propietario, poseedor o persona con

interés no compareciere en forma alguna a oponerse a la identificación de la propiedad e intención de declaración como estorbo público, dentro de los treinta (30) días siguientes a la publicación de esta notificación, EL MUNICIPIO PROCEDERÁ A DECLARAR LA PROPIEDAD COMO ESTORBO PÚBLICO."

d. **Multas Administrativas.** — En el ejercicio de las facultades conferidas a los municipios para reglamentar, al amparo del Artículo 1.009 y 4.010 de la Ley 107-2020, no procederá la imposición de multa administrativa, en una primera ocasión, para determinada propiedad. A estos fines, el Director o el Representante del Municipio orientará al propietario o al poseedor de la propiedad sobre las medidas que deberá mantener en la propiedad para evitar que se presenten nuevamente condiciones de estorbo público. El Municipio impondrá y cobrará las multas administrativas que se disponen en este inciso cuando ocurran las siguientes infracciones:

1. **Primera reincidencia.** — Se impondrá y cobrará al propietario, poseedor o persona con interés en la propiedad una multa administrativa de mil quinientos (\$1,500) dólares, en el caso de que la misma propiedad presente, en una segunda ocasión, condiciones de estorbo público que muevan al Municipio o su Representante a notificar la intención de declaración de la propiedad como estorbo público.
2. **Segunda reincidencia.** — Se impondrá y cobrará al propietario, poseedor o persona con interés en la propiedad una multa administrativa de tres mil quinientos (\$3,500) dólares, en el caso de que la misma propiedad presente condiciones de estorbo público que muevan al Municipio o su Representante a notificar la intención de declaración de la propiedad como estorbo público en una tercera ocasión.
3. **Reincidencias adicionales.** — Se impondrá y cobrará al propietario, poseedor o persona con interés en la propiedad una multa administrativa de cinco mil (\$5,000) dólares, en el caso de que la misma propiedad presente condiciones de estorbo público que muevan al Municipio o su Representante a notificar la intención de declaración de la propiedad como estorbo público en una cuarta ocasión y ocasiones subsiguientes.

Dicha multa se podrá establecer por cada bien inmueble a nombre del titular a quien se le haya hecho la correspondiente notificación y requerimiento de acción. Esta multa será adicional al costo que conlleve la limpieza, y de no efectuar el pago correspondiente dentro del término de sesenta (60) días de haber sido debidamente solicitado y notificado por el Municipio, tal monto se incluirá dentro del gravamen hipotecario tácito que gravará la titularidad del inmueble correspondiente o se le restará la cantidad de los gastos incurridos al valor de tasación al momento de calcular la justa compensación, a discreción del Municipio.

[Firma]
ATM

ARTÍCULO 9 – ANOTACIÓN DE LA REBELDÍA Y SUS EFECTOS

En los casos donde la parte interesada no haya solicitado una vista administrativa, objetado por escrito la declaración de estorbo público dentro del término correspondiente o haya solicitado la vista administrativa, pero no haya comparecido, se anotará la rebeldía. La anotación de rebeldía resultará en la aceptación de las condiciones en que se encuentra la propiedad y permitirá que el municipio emita una resolución y orden para la declaración de la propiedad como estorbo público, si es que en derecho procede y así lo declara el oficial examinador o el funcionario que la Alcaldesa a esos fines nombre. La anotación de rebeldía formará parte de la resolución de declaración final, o podrá formar parte de una resolución separada, notificada según dispone el Artículo 9.

ARTÍCULO 10 – VISTA ADMINISTRATIVA INFORMAL

El Oficial Examinador será un ingeniero licenciado o un abogado licenciado. La vista solicitada por el propietario, poseedor o persona con interés se celebrará ante un oficial examinador designado por el Municipio, quien evaluará la prueba y dictará una orden a los efectos siguientes:

- a. Si se determina que la propiedad no debe declararse como estorbo público, se concluirán los procedimientos, y se excluirá la propiedad de los efectos de este Reglamento.
- b. Si se determina que la propiedad sí debe declararse como estorbo público, pero que es susceptible de ser reparada, o que se le provea limpieza y mantenimiento adecuados, expedirá una orden exponiendo la naturaleza de las reparaciones, o labores de limpieza y mantenimiento que deban realizarse, y concederá un término de tiempo razonable que no será mayor de treinta (30) días, para que se concluyan las reparaciones o labores de limpieza y mantenimiento. A petición de parte, por razón justificada y circunstancias extraordinarias así evidenciadas mediante prueba fehaciente, se demuestra que se están realizando los trabajos para eliminar las condiciones de estorbo público, el Municipio deberá expresar al Oficial Examinador, en un plazo no mayor de diez (10) días de habersele requerido, su posición sobre cualquier prórroga adicional y su término. Una vez emitidos los comentarios del Municipio, o de no recibirse estos dentro del término establecido, el Oficial Examinador estará en posición de tomar aquella determinación que estime pertinente sobre conceder una prórroga adicional para concluir dichas reparaciones o labores. En ningún caso el conjunto de prórrogas excederá de un (1) año.
- c. Si se determina que la propiedad sí debe declararse como estorbo público, y que no es susceptible de ser reparada, se ordenará su demolición y limpieza, por cuenta

del propietario, poseedor o persona con interés, dentro de un término de tiempo razonable, que no será mayor de treinta (30) días. A petición de parte, por razón justificada y circunstancias extraordinarias, el Oficial Examinador podrá conceder una prórroga no mayor de noventa (90) días para concluir la demolición y limpieza. Al concluir el término antes dispuesto, el Municipio podrá proceder a su costo con las labores de demolición y limpieza, anotando en el Registro de la Propiedad correspondiente un gravamen por la cantidad de dinero utilizada en tal gestión o mediante certificación expedida por el Municipio, se determinará la cantidad de los gastos incurridos por el Municipio en tal gestión, a los fines de deducirlos contra la justa compensación, a no ser que el propietario, poseedor o persona con interés en la propiedad le reembolse al Municipio dicha cantidad. La certificación de gastos expedida por el Municipio será un elemento a considerar de forma prioritaria durante la etapa de distribución de los fondos consignados.

La orden se notificará a las partes querelladas por escrito junto con copia del Informe preparado por el Oficial Examinador que celebró la vista, por correo certificado con acuse de recibo a las partes que obren en el expediente.

En la orden se tendrá que indicar la fecha de archivo en autos de la copia de la notificación y se advertirá el derecho de revisión judicial de conformidad con el Artículo 1.050 y el Artículo 4.013 de la Ley 107-2020. A estos fines, se indicará que cualquier parte afectada por la orden emitida por el Oficial Examinador tendrá el derecho de acudir en Revisión Judicial ante el Tribunal de Primera Instancia de la región judicial de Guayama, dentro del término de veinte (20) días contados a partir de la fecha de depósito en el correo de la notificación de la orden. En la referida orden se incluirá una certificación indicando la fecha de depósito en el correo de la notificación advirtiendo que a partir de esa fecha comienza el término jurisdiccional de veinte (20) días para solicitar la revisión judicial de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 1.050 de la Ley Núm. 107-2020.

ARTÍCULO 11 – CELEBRACIÓN DE VISTAS ADMINISTRATIVAS MEDIANTE VIDEO CONFERENCIAS

Cuando el Municipio lleve a cabo vistas como parte de un proceso adjudicativo, en virtud del Artículo 4.009 de este Código, establecerá mediante reglamento la videoconferencia como una modalidad alterna adicional a la modalidad presencial para su celebración, siempre que las partes afirmen que cuentan con la facilidad de acceso y conectividad, y sujeto a que el propio gobierno municipal cuente con los recursos económicos y humanos para llevar a cabo dicha labor. Será responsabilidad de la persona que solicite la vista adjudicativa, elegir la opción de videoconferencia. De no expresarlo, se entenderá que la vista se realizará presencialmente. No obstante, el Oficial Examinador que presida la vista evaluará los siguientes factores para determinar si la opción de videoconferencia es la más idónea: (1) la complejidad del caso, (2) la prueba a presentarse, (3) las circunstancias personales de las partes, (4) la cantidad de partes, testigos o personas que participarán en la vista, (5) la necesidad de examinar evidencia física, documental o la realización de

inspecciones oculares, y (8) cualquier circunstancia que pueda afectar el derecho de las partes a un procedimiento justo e imparcial. Además, de utilizarse la opción de videoconferencia, al comienzo de la vista, el Oficial Examinador notificará a las partes que, en la eventualidad de desconexión de alguno de los participantes, si no es posible restablecer la conexión en un término máximo de quince (15) minutos, la vista se suspenderá y se fijará otra fecha para su celebración, la cual no deberá exceder de quince (15) días desde la fecha en que se suponía se celebrara la vista original. Así también constatará que los municipios, como parte de la notificación de la celebración de la vista, informaron a las partes que en su portal electrónico se encuentra disponible la guía o reglamentación aplicable a estos procesos.

Por otro lado, cuando se informe en la vista presencial que la comparecencia física de alguna de las partes o sus representantes legales se pueda ver afectada por razón justificada, el oficial examinador, proveerá la opción de comparecencia virtual tomando en consideración los factores que anteceden, antes de dejar sin efecto el señalamiento.

El Municipio, está obligado a salvaguardar los derechos a la parte que no tenga acceso a medios electrónicos y proveerá alternativas para su comparecencia a las vistas de forma física. Así también, los procedimientos adoptados reglamentariamente deberán garantizar la grabación adecuada de los procesos de vista mediante videoconferencia para incorporarlos al expediente del caso en ánimo de asegurar la integridad del expediente para fines de revisión judicial.

ARTÍCULO 12 – DECLARACIÓN DE ESTORBO PÚBLICO

- a. Cuando el propietario, poseedor o persona con interés sea notificado conforme a lo dispuesto en el Artículo 4.008 del Código Municipal, y no compareciere en forma alguna a oponerse a la identificación de la propiedad como estorbo público, o luego de expedida una orden a tenor con lo dispuesto en el inciso (b) o el inciso (c) del Artículo 4.009 del Código Municipal no cumpliera con la misma, el Municipio podrá declarar la propiedad como estorbo público y notificará la declaración final al propietario, poseedor o persona con interés a la última dirección conocida que obre en el expediente del caso.
- b. Una vez emitida una declaración de estorbo público sobre una propiedad inmueble, si el propietario no realiza o cumple con la orden expedida, según lo antes dispuesto, dentro del término de treinta (30) días a partir de la notificación de la declaración, el Municipio, teniendo entonces la facultad primaria sobre esa propiedad a tenor con el Artículo 1.008 del Código Municipal, podrá realizar las obras necesarias para asegurar la salud y seguridad del público en general. Para fines de este Artículo, las obras necesarias son aquellas de reparación, limpieza, mantenimiento o demolición que haya determinado pertinentes el Oficial Examinador en la orden emitida cuando se haya solicitado vista en oposición a la

declaración de estorbo público al amparo del Artículo 4.009 del Código Municipal o, de no haberse solicitado dicha vista, serán aquellas que mediante evaluación del Municipio eliminen la condición nociva o perjudicial de la propiedad para asegurar la salud y seguridad de vecinos y ciudadanos. Además, tendrá derecho a reclamar por todos los gastos incurridos en dicha gestión. Los gastos incurridos y no recuperados por el Municipio en la gestión de limpieza o eliminación de la condición nociva o perjudicial constituirán un gravamen sobre la propiedad equivalente a una hipoteca legal tácita, según definido en las distintas leyes de Puerto Rico, subordinado únicamente en carácter de prioridad al gravamen de contribuciones adeudadas sobre la propiedad inmueble dispuesto en este Código o mediante certificación expedida por el Municipio, se determinará la cantidad de los gastos incurridos por el Municipio en tal gestión, a los fines de deducirlos contra la justa compensación. Este gravamen en favor del Municipio por gastos incurridos se hará constar mediante instancia en el Registro de la Propiedad.

- c. En aquellos casos en que el Municipio haya realizado las labores de limpieza o realizado la eliminación de la condición nociva o perjudicial se le impondrá una multa trimestral al titular, a ser pagada al Municipio, la cual será de cinco mil (5,000) dólares. En estos casos el Municipio adopta expresamente dicha cuantía como política pública.
- d. Esta multa es independiente y separada de las multas administrativas aplicables a las propiedades de titulares que incurran en un patrón de dejadez y sus propiedades recaigan en condición de estorbo público. Dicha multa se podrá establecer por cada bien inmueble a nombre del titular a quien se le haya hecho la correspondiente notificación y requerimiento de acción. Esta multa será adicional al costo que conlleve la limpieza, y de no efectuar el pago correspondiente dentro del término de sesenta (60) días de haber sido debidamente solicitado y notificado por el Municipio, tal monto se incluirá dentro del gravamen hipotecario tácito que gravará la titularidad del inmueble correspondiente conforme al proceso que se disponga por cualquier enmienda a la Ley 107 o ley especial aplicable.
- e. El Municipio denegará cualquier permiso, endoso, certificación o autorización de la competencia municipal que se requiera para el uso o desarrollo de las edificaciones o solares declarados estorbos públicos, por las cuales se adeude alguna suma por las reparaciones, mejoras o limpiezas realizadas por el Municipio. Tan pronto el propietario o encargado pague la suma adeudada, el Municipio levantará la restricción impuesta.

ARTÍCULO 13 – NOTIFICACIÓN

- a. Notificaciones de declaraciones preliminares y finales y anotaciones de rebeldía. Para cumplir sustancialmente con la Regla 4 de Procedimiento Civil, se notificará al propietario(a), poseedor(a) o parte con interés de una de las siguientes maneras:
 - 1. Personalmente.

2. Por correo certificado. De ser devuelto cualquier correo certificado, no se volverá a enviar a dicha dirección. Sin embargo, de ser devuelto por no ser reclamado ("unclaimed") con una nota de "devolver al remitente" ("return to sender") se enviará una copia de la notificación mediante correo regular, lo cual será evidenciado suficientemente mediante afirmación del (de la) empleado(a) o funcionario(a) municipal que envió la carta.

En caso de ignorarse el paradero de tales personas o en la situación de propiedades no inscritas, el Municipio lo certificará y procederá a notificar a "persona desconocida", de una de las siguientes maneras:

1. Publicando un aviso en un (1) periódico de circulación general o regional y uno (1) digital, que podrá ser cualquier plataforma digital, incluyendo las redes sociales oficiales del Municipio o de la copia digital del periódico donde se publique el anuncio, sin que medie orden judicial previa, y
 2. Fijando copia en sitio visible en el lugar afectado.
- b. Notificaciones luego de anotar la rebeldía. De anotarse la rebeldía, el Municipio notificará la resolución y orden final, declarando la propiedad como estorbo público y anotando la rebeldía, según se expone en el inciso (a) de este artículo y toda comunicación subsecuente, tales como la expedición de multas de limpieza o multas por su condición de estorbo público, serán colocadas en el expediente y no seguirán siendo notificadas, esto como efecto de la anotación de rebeldía.
- c. Notificaciones de multas, vistas, citaciones, resoluciones y órdenes provisionales y otros asuntos dentro del proceso de estorbos públicos: cualquier otra comunicación que no sea la denuncia preliminar o la resolución y orden final, cuando no hay anotación de rebeldía, serán notificadas de una de las siguientes maneras:
1. Toda dirección postal obtenida por el municipio que no haya sido devuelta por inexistente o por desocupada, mediante correo regular.
 2. Correo electrónico, de haber alguno; y/o
 3. Entrega personal

ARTÍCULO 14 – ESTRUCTURA OCUPADA COMO RESIDENCIA PRINCIPAL

No se considerará un estorbo público la estructura ocupada como residencia principal

de un poseedor que ejerce dominio sobre la propiedad.

ARTÍCULO 15 – EFECTOS DE LA DECLARACIÓN DE ESTORBO PÚBLICO

La declaración de estorbo público tendrá los siguientes efectos:

- a. El Municipio podrá establecer la rotulación oficial del inmueble declarado como estorbo público y colocar en el inmueble la rotulación que indique que la propiedad ha sido declarada como estorbo público, según se apruebe el contenido de la rotulación por la Alcaldesa o su representante autorizado, pero en todo caso, se indicará que la propiedad ha sido declarada como estorbo público e incluirá el número de registro o identificación del caso.
- b. El Municipio podrá realizar la tasación de la propiedad, a través de un tasador con licencia para ejercer en Puerto Rico, o solicitar la misma al CRIM para determinar su valor en el mercado.
- c. El Municipio podrá solicitar al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales la certificación de deuda de contribución sobre la propiedad.
- d. El Municipio podrá expropiar el inmueble por motivo de utilidad pública, vivienda asequible o conforme a las disposiciones del procedimiento sumario cuando exista reglamento u ordenanza vigente a esos efectos.
- e. Cuando el inmueble objeto de expropiación tenga deudas, intereses, recargos o penalidades con el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales 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 será cancelada en su totalidad. Así también, se descontará la cantidad adeudada por concepto de multas y los gastos de limpieza y de mantenimiento de la propiedad, en que el Municipio haya incurrido del valor de la justa compensación. Una vez se le transfiera la titularidad al Municipio, en los casos que dicha expropiación sea por motivo de utilidad pública o vivienda asequible, toda deuda, intereses, recargo o penalidades de contribuciones sobre la propiedad con el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales será cancelada en su totalidad.
- f. Adquirir la propiedad mediante cualquiera de los siguientes mecanismos, aunque no se limita a los siguientes:
 1. Expropiar el inmueble por motivo de utilidad pública.
 2. Revocar el usufructo, de acuerdo con el Art. 2.026 del Código Municipal, en caso de que el estorbo público se encuentre en una solar propiedad

del Municipio bajo un derecho de usufructo

3. Iniciar el procedimiento correspondiente según dispone el Código Civil, a falta de personas que tengan derecho de heredar.
4. Solicitar al Tribunal que la propiedad sea adjudicada al Municipio, en caso de herederos(as) que no la reclamen cuando hayan pasado más de tres (3) años, a tenor con el Art. 4.010(e) del Código Municipal.
5. Solicitar al Tribunal que la propiedad sea adjudicada al Municipio, en casos donde ningún titular haya comparecido a oponerse a la declaración de estorbo y haya pasado más de un (1) año de haber sido declarada sin nadie que la reclame, a tenor con el Art. 4.010(f) del Código Municipal.
6. Recibir la propiedad mediante dación en pago o cesión de bienes para cancelar cualquier deuda municipal, según se haya acordado entre las partes.
7. El Municipio no necesitará la anuencia de la Legislatura Municipal para revocar usufructos, adquirir propiedades como heredero, adquirir propiedades de herederos(as) que no la reclamen, adquirir propiedades donde no haya comparecido nadie a oponerse a la declaración, o para aceptar propiedades que serán donadas o cedidas sin costo al Municipio. El Municipio sí tendrá que recibir autorización de esta Legislatura para adquirir propiedades por expropiación forzosa acorde al Art. 2.018 del Código Municipal.

ARTÍCULO 16 – PROPIEDADES SIN TITULAR O DUEÑO VIVO ALGUNO NI HEREDEROS

El Municipio podrá tramitar la adjudicación de estas propiedades conforme a las disposiciones aplicables sobre herencia ab intestato y la legislación especial de estorbos públicos. Cuando un inmueble declarado estorbo público no tenga titular o dueño vivo alguno ni heredero(s) aplicarán las disposiciones respecto a la herencia ab intestato del Código Civil. Sin embargo, la propiedad inmueble declarada estorbo público conforme a este Código, como legislación especial aplicable, se adjudicará la titularidad al gobierno municipal en cuya jurisdicción esté sito el inmueble. Cuando el inmueble tenga heredero(s), pero hayan pasado más de tres (3) años, luego de haber sido declarado estorbo público, sin ser reclamado, el mismo será adjudicado al Municipio donde esté sito, mediante mandamiento judicial. A tales efectos, el Municipio presentará una petición ex parte en el Tribunal de Primera Instancia con competencia, e incluirá la prueba de que se hicieron las debidas notificaciones a la última dirección conocida de la persona o personas con derecho hereditario sobre la propiedad. El Municipio podrá vender, ceder, donar o arrendar estas propiedades conforme lo establece este Código.

ARTÍCULO 17 – ADJUDICACIÓN POR ABANDONO

En los casos de un inmueble declarado estorbo público al que no compareció ningún titular ni persona alguna con un derecho real sobre la propiedad a oponerse a la declaración y haya pasado más de un (1) año, luego de haber sido declarado estorbo público, sin ser reclamado, el mismo será adjudicado al Municipio donde esté sito, mediante mandamiento judicial. A tales efectos, el Municipio presentará una petición ex parte en el Tribunal de Primera Instancia con competencia, e incluirá la prueba de que se realizó la debida notificación a "persona desconocida", mediante la publicación de un aviso en un (1) periódico impreso de circulación general o regional y uno (1) digital de conformidad con las ordenanzas del Municipio y sin que medie orden judicial previa. El Municipio deberá comprobar a satisfacción del tribunal, mediante una declaración jurada la cual indique y detalle las gestiones realizadas para dar con el paradero de las personas con interés, y que no se pudo localizar a la persona desconocida, luego de realizadas las diligencias pertinentes.

ARTÍCULO 18 – COSTOS DE GESTIONES

Se establecen los siguientes costos para cada propiedad declarada como estorbo público, ya que estas son las gestiones mínimas e indispensables para poder completar el proceso de declaración:

Tarea	Costo
Cargos fijos:	
-Solicitud de identificación de estorbos públicos	
-Procedimiento inicial para identificación estorbo público	
-Diligenciamiento de la Notificación Inicial	
-Envío de notificación de intención de declaración	
-Gestionar publicación de edicto notificación inicial	
-Redacción de la Resolución Final	\$525.00
-Envío de notificación de la Resolución	
-Gestionar tasación, revisión y mensura	
-Gestionar Certificación Registral	
-Gestionar Certificación CRIM	
-Instalación rótulos de Intención y Declaración	
Inspección inicial de la propiedad	\$100.00
Investigación Registro de la Propiedad (Kanbe)	\$100.00

Rotulo de Intención	\$25.00
Certificación Deuda CRIM	\$2.00
Certificación Registral	\$0.00
Publicación Edicto Notificación de Intención	\$75.00
Agrimensura y Plano de mensura	Costo varia
Tasación	Costo varia
Revisión de la Tasación	Costo varia
Limpieza y Disposición de Basura y Escombros	Costo varia
Demolición y Disposición Final de Escombros	Costo varia
Otros gastos necesarios, debidamente documentados	Costo varia
Gastos legales	\$3,000.00
Gastos Administrativos y manejo del caso	\$500.00

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

ARTÍCULO 19 – COSTOS DE LIMPIEZAS O MITIGACIÓN

Los costos incurridos en las instancias que requieren la intervención de parte del Municipio para la realización de obras de limpieza o mitigación tales como, pero sin limitarse a:

- Recogido de escombros;
- Limpieza de solar, incluyendo eliminación de vegetación;
- Mano de obra municipal;
- El transporte, movilización y uso de cualquier equipo, maquinaria o vehículo municipal;
- Costos de la disposición final en el vertedero;
- Otras tareas necesarias.

Los costos incurridos serán a razón de \$100.00 por tonelada depositada al vertedero. Este gasto será certificado por parte del Municipio e incluida en el expediente administrativo de cada propiedad.

ARTÍCULO 20.- PROCESO DE CONDONACIÓN DE DEUDAS

A petición escrita del propietario, poseedor o persona con interés, el Municipio podrá evaluar la condonación, reducción, suspensión o establecimiento de un plan de pago respecto de

multas, costos o deudas municipales relacionadas con el procedimiento de estorbo público, únicamente cuando exista autoridad legal u ordenanza aplicable que lo permita. La solicitud deberá exponer sus fundamentos y acompañar la evidencia pertinente. La determinación corresponderá a la Alcaldesa o al funcionario municipal con autoridad fiscal o administrativa debidamente delegada, según disponga la ley y la reglamentación municipal aplicable. El Oficial Examinador podrá recibir prueba y formular recomendaciones cuando ello sea necesario dentro del procedimiento adjudicativo, pero no tendrá facultad para condonar, transigir o cancelar deudas municipales por sí mismo. Entre los criterios que tomará en consideración para emitir sus recomendaciones se encuentran:

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

Toda determinación deberá constar por escrito, expresar sus fundamentos y formar parte del expediente administrativo.

ARTÍCULO 21 – EXPROPIACIÓN

Las propiedades declaradas como estorbo público podrán ser objeto de expropiación y adjudicación por el Municipio, para su posterior transferencia. Esto se realizará mediante subasta pública o directamente del Listado de Propiedades Disponibles, conforme a la ordenanza aprobada por la Legislatura Municipal que adopta este Reglamento y conforme a las disposiciones aplicables de la Ley 107-2020, según enmendada. Dicha transferencia podrá realizarse a favor de personas, corporaciones con o sin fines de lucro, desarrolladores, contratistas y cualesquiera otros que tengan un legítimo interés en mantener esas propiedades en condiciones y que esté en disposición de adquirirla para su rehabilitación, reconstrucción, restauración, demolición o para hacer una nueva edificación y con el fin de que las estructuras o solares abandonados, yermos o baldíos declarados como estorbo público sean transferidas para que se haga uso adecuado de la propiedad y mantener esas propiedades en condiciones adecuadas, sujeto a las

disposiciones de ley aplicables. Para ello, el Municipio tendrá que adquirir la propiedad, ya sea por compraventa o sujetándose al procedimiento de expropiación forzosa, mediante el cual viene obligado a pagar al titular el justo valor de la propiedad en los casos que así aplique.

ARTÍCULO 22.-TÍTULO ABSOLUTO DE DOMINIO

Dentro de cualquier proceso de expropiación, y tan pronto el Municipio radique la Petición de Expropiación junto a la Declaración para la Adquisición y Entrega Material de la Propiedad, conforme a la Regla 58.3 de las Reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico, el título absoluto de dominio de dicha propiedad quedará investido en el Municipio. Desde ese momento, el Municipio podrá enajenar la propiedad, aun cuando se esté a la espera de la resolución final del tribunal o la inscripción en el registro de la propiedad.

ARTÍCULO 23 – LISTADO

El Municipio procederá a preparar un listado con las propiedades declaradas como estorbo público que fueron expropiadas al amparo del Artículo 2.018(a)(10) o adjudicadas al Municipio al amparo del Artículo 4.010(f), y que no fueron adjudicadas en la subasta pública en la que estuvieron disponibles por falta de interés. El listado incluirá la siguiente información:

- a. Foto de la propiedad;
- b. Localización física de la propiedad;
- c. Número de Catastro.

El Municipio mantendrá el listado actualizado en su plataforma digital o red social de alto alcance público, según definido en el inciso 202 del Artículo 8.001 de este Código.

ARTÍCULO 24 – ENAJENACIÓN DE PROPIEDADES DECLARADAS ESTORBOS PÚBLICOS

Una vez adquirida la titularidad por el Municipio de una propiedad declarada estorbo público, se podrá disponer de esta propiedad mediante el proceso de subasta pública o mediante el procedimiento autorizado por la Legislatura Municipal en este Reglamento, Artículo 26, para las propiedades incluidas en el Listado, según aplique, conforme se establece en la Ley 107-2020, según enmendada.

ARTÍCULO 25 – SUBASTA PÚBLICA; PROCEDIMIENTO

Una vez el título de dominio absoluto quede investido en el Municipio sobre una propiedad declarada estorbo público, se podrá disponer de esta propiedad mediante el proceso de subasta pública conforme se establece en la Ley 107-2020, según enmendada.

El procedimiento de subasta pública se llevará a cabo en dos (2) rondas consecutivas: (i) una primera subasta pública dirigida exclusivamente a las personas que sean residentes del Municipio de Patillas ("Primera Subasta"), conforme se dispone en el inciso (c) de este Artículo, y (ii) de no adjudicarse la propiedad en la Primera Subasta, una segunda subasta pública abierta al público en general al tipo mínimo tasado ("Segunda Subasta"), a la cual le aplicará en su totalidad el procedimiento dispuesto en este Reglamento.

En aras de que el procedimiento de subasta pública sea uno público, participativo y que fomente la transparencia de la gestión municipal, cada una de las rondas antes mencionadas se llevará a cabo en un procedimiento de ofertas a viva voz o en un procedimiento de ofertas en sobre cerrado. El procedimiento a utilizarse en una subasta específica será a discreción de la Alcaldesa. A estos fines se cumplirá con lo siguiente:

a. Se publicará un aviso e invitación para la celebración de subasta pública para la adquisición de propiedades declaradas como estorbo público. El aviso incluirá lo siguiente:

1. Publicación del aviso de invitación en una plataforma digital o las redes sociales del Municipio, así como mediante invitación directa a personas que hayan notificado al Municipio su interés en adquirir propiedades y/o cualquier otra publicación que el Municipio estime necesaria.
2. El aviso incluirá la fecha y la hora específica en que se celebrará la subasta pública.
3. El aviso incluirá el tipo mínimo para cada propiedad.
4. El aviso de invitación debe indicar la manera en la que pueden obtener información sobre los requisitos y la forma de presentar ofertas. El aviso debe contener el lugar donde podrán solicitarlos y el número de teléfono de contacto en el Municipio. Cuando se trate de la Primera Subasta, el aviso deberá además indicar expresamente que la misma está limitada a personas residentes del Municipio de Patillas y detallará los documentos aceptables como evidencia de residencia.
5. Indicación de que la subasta pública será en el lugar y hora indicada de manera tal que se garantice un procedimiento público, transparente y competitivo.

6. Se incluirá la advertencia de que el Municipio podrá cancelar la celebración de subasta pública, independientemente de la etapa en que se encuentre.
 7. Se indicará si la subasta corresponde a la Primera Subasta (Subasta Patillense) o a la Segunda Subasta (abierta al público en general).
- b. El tipo mínimo para cada propiedad será por lo menos el valor tasado, y se le adjudicará al licitador con la oferta más alta; licitador victorioso.
- c. Primera Subasta – Requisito de Residencia y Orden de Prelación
1. Para poder presentar ofertas en la Primera Subasta, además del cheque de gerente requerido en el inciso (d) de este Artículo, todo licitador deberá presentar evidencia de que es residente del Municipio de Patillas, mediante documentos tales como licencia de conducir vigente que refleje dirección en Patillas, recibo reciente de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados o de la Autoridad de Energía Eléctrica a nombre del licitador con dirección en Patillas, certificación de residencia, contrato de arrendamiento vigente, planilla de contribución sobre ingresos u otro documento oficial que razonablemente demuestre residencia en el Municipio, a satisfacción de la Junta de Subasta.
 2. Cuando en la Primera Subasta concurren dos (2) o más licitadores cualificados como residentes de Patillas, la Junta de Subasta adjudicará la buena pro observando el siguiente orden de preferencia:
 - a) Personas que adquieran la propiedad para destinarla a la compra de su primera vivienda;
 - b) Personas dueñas de propiedades colindantes o vecinas al inmueble objeto de la subasta,
 - c) Unidades familiares con hijos menores de edad bajo su patria potestad, residentes del Municipio;
 - d) Veteranos de las Fuerzas Armadas de los Estados Unidos residentes del Municipio;
 - e) Personas de sesenta y cinco (65) años o más, o personas con impedimentos, residentes del Municipio;
 - f) Cualquier otro licitador que sea residente del Municipio de Patillas.

Dentro de cada categoría del orden de prelación antes indicado, de existir más de un licitador cualificado, prevalecerá la oferta más alta presentada.

3. Si en la Primera Subasta no se recibe oferta alguna, o si el licitador victorioso no perfecciona la compraventa conforme a lo dispuesto en los incisos (f) y (g) de este Artículo, la propiedad no pasará al listado de propiedades disponibles para la venta dispuesto en el inciso (i); en su lugar, dicha propiedad se incluirá en la próxima Segunda Subasta, abierta al público en general, al tipo mínimo tasado, a la cual le aplicará, según redactado, el resto de las disposiciones de este Reglamento.
- d. Se requerirá para poder presentar ofertas en la subasta pública, mostrar un cheque de gerente a nombre del Municipio de Patillas por la cantidad de \$5,000.00. El licitador victorioso deberá hacer entrega del cheque al Municipio como garantía.
- e. La Junta de Subasta del Municipio de Patillas entenderá y seleccionará la oferta más alta de los proponentes, conforme al orden de prelación aplicable dispuesto en el inciso (c) cuando se trate de la Primera Subasta.
- f. El licitador victorioso le suministrará al Municipio en un término de 120 días, el resto de la suma de dinero de la oferta presentada, según haya sido seleccionada.
- g. En caso de que transcurran 120 días desde la celebración de la subasta sin que se haya entregado al Municipio un cheque de gerente por la cantidad restante de la oferta adjudicada, el Municipio retendrá los \$5,000.00 como penalidad por su incumplimiento y para cubrir los gastos de los procedimientos pasados y posteriores. Por justa causa, se podrá extender dicho término por 60 días adicionales a discreción del Municipio.
- h. En los casos adjudicados en subasta en donde no se pudo concretar la compraventa porque no se entregó al Municipio la cantidad restante de la oferta ganadora en el tiempo requerido o por cualquier otra razón, se llevará a cabo un nuevo procedimiento de subasta pública para dichas propiedades.
- i. En los casos que, una vez celebrada la Segunda Subasta, no se reciban ofertas para alguna de las propiedades presentadas en la subasta, la propiedad se añadirá al listado de propiedades disponibles para la venta. El precio de venta será el mismo tipo mínimo de la subasta en la que estuvo disponible. Las cartas de intención para adquirir una propiedad se atenderán en el estricto orden de recibo, según la fecha y hora de entrega, sujeto al procedimiento autorizado por la Legislatura Municipal en este Reglamento y a las disposiciones aplicables de la Ley 107-2020.
- j. Luego de cubrirse la totalidad de lo ofertado en la subasta, se transferirá la titularidad del inmueble objeto del procedimiento al licitador victorioso.
- k. El Municipio de Patillas cubrirá los gastos relacionados con la escritura de compraventa.

- I El licitador victorioso (comprador) cubrirá los gastos relacionados con la inscripción de la escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad y otros gastos relacionados.

ARTÍCULO 26 – ADQUIRIENTE; INTENCIÓN DE ADQUIRIR

Toda persona natural o jurídica deberá presentar una carta de intención para adquirir una propiedad incluida en el Listado de Propiedades. Las cartas de intención para adquirir una propiedad se atenderán en el estricto orden de recibo, según la fecha y hora de entrega. La presentación de una carta de intención no constituirá adjudicación automática ni derecho adquirido sobre la propiedad. La venta o transferencia quedará sujeta al procedimiento autorizado por la Legislatura Municipal en este Reglamento, al cumplimiento de las disposiciones aplicables de la Ley 107-2020 y a la formalización de la compraventa correspondiente.

Las propiedades incluidas en el Listado podrán ser enajenadas conforme a la ordenanza aprobada por la Legislatura Municipal que adopta este Reglamento y conforme a las disposiciones aplicables de la Ley 107-2020, según enmendada.

Se autoriza a la Alcaldesa del Municipio de Patillas, mediante la Ordenanza que adopta este Reglamento a vender las propiedades declaradas estorbos públicos en pública subasta o a los adquirentes que interesen comprar al tipo mínimo una propiedad incluida en el Listado de Propiedades, según sea el caso. Se autoriza a la Alcaldesa o al funcionario que esta designe a tramitar, gestionar y suscribir los documentos que sean necesarios para formalizar las compraventas y enajenaciones de las referidas propiedades. Se autoriza, además, a comparecer ante cualquier agencia estatal para los propósitos de este Reglamento y, de igual manera, firmar o comparecer en cualquier documentación en representación del Municipio en cualquier documento público que sea necesario para fines de este Reglamento.

En los casos de propiedades que lleven más de 90 días en el listado de propiedades disponibles sin ser vendidas, se autoriza a la Alcaldesa del Municipio de Patillas, a poder subastar en pública subasta estas propiedades por un tipo mínimo que comenzará en el 50% del tipo mínimo original. La Alcaldesa tendrá la discreción para determinar cuáles de las propiedades del listado se presentarán en públicas subastas posteriores con un tipo mínimo reducido. Las propiedades que no se adjudiquen por falta de interés en públicas subastas posteriores, serán incluidas en listado de propiedades disponibles por un precio de venta del 50% del tipo mínimo original.

ARTÍCULO 27 – TERCERO ADQUIRIENTE

Bajo ningún concepto un Tercero Adquiriente según definido en este Reglamento, podrá participar ni adquirir una propiedad declarada como estorbo público en el Municipio de Patillas. **La figura del Tercero Adquiriente queda totalmente excluida de este programa.**

ARTÍCULO 28 – RETRACTO POR INCUMPLIMIENTO

Cuando el adquirente o aquella persona natural o jurídica que haya adquirido la

propiedad del adquirente original que, durante el año contado a partir de la transferencia de la titularidad del inmueble, no haya realizado la rehabilitación, reconstrucción, restauración o demolición de la propiedad adquirida, el Municipio podrá ejercer esta acción de retracto por incumplimiento. A estos fines, el Municipio podrá ejercitar la acción de retracto por incumplimiento contra todo nuevo comprador o poseedor de la propiedad que traiga su derecho del adquirente original, aunque en el segundo contrato o compraventa posterior no se haya hecho mención del retracto por incumplimiento. El retracto por incumplimiento debe reservarse expresamente en el contrato o escritura de compraventa, y será oponible a terceros según conste en el Registro de la Propiedad, cuando proceda.

ARTÍCULO 29 – SANCIÓN POR INCUMPLIMIENTO

En los casos en que el Municipio ejerza la acción de retracto por incumplimiento según lo dispuesto en el Artículo 25, y siempre que así se haya pactado expresamente en el contrato o escritura de compraventa, según proceda, el Municipio podrá exigir una sanción contractual por incumplimiento equivalente al cincuenta por ciento (50%) del importe del precio de venta, salvo que el incumplimiento del adquirente sea por causa de fuerza mayor o actos de Dios y no atribuible al adquirente. Esta sanción contractual será revisable por el Tribunal de Primera Instancia, conforme al Artículo 4.013 de la Ley 107-2020, según enmendada, y a las disposiciones aplicables del Código Civil de Puerto Rico.

Para fines de este Artículo, se entenderá por fuerza mayor o actos de Dios todo acontecimiento extraordinario, imprevisible o, siendo previsible, inevitable, ajeno al control del adquirente y no atribuible a su culpa, negligencia, dolo u omisión, que imposibilite total o sustancialmente el cumplimiento de las obligaciones asumidas respecto al desarrollo del inmueble dentro del término establecido.

Se considerarán, entre otros, eventos de fuerza mayor o actos de Dios: huracanes, terremotos, inundaciones, incendios de origen natural, epidemias o pandemias declaradas por las autoridades competentes, conflictos bélicos, actos terroristas, órdenes gubernamentales o judiciales que impidan el desarrollo del proyecto o cualquier otro evento de naturaleza similar que razonablemente no pudiera evitarse mediante el ejercicio de una diligencia ordinaria. No constituirán fuerza mayor o actos de Dios la falta de financiamiento, cambios en las condiciones del mercado, incrementos en los costos de construcción, retrasos atribuibles a contratistas o suplidores, la falta de permisos cuando sea imputable al adquirente, ni cualquier otra circunstancia que razonablemente hubiera podido evitarse o superarse mediante una gestión diligente.

ARTÍCULO 30 – CONDICIONES RESTRICTIVAS

Las condiciones restrictivas establecidas en este Artículo deberán incluirse expresamente en la escritura de compraventa y, cuando proceda, hacerse constar en el Registro de la Propiedad. Cualquier enajenación, cesión, transferencia o acto dispositivo que se realice en contravención con estas condiciones podrá ser declarado nulo, sin perjuicio de los

remedios que tenga disponible el Municipio conforme a este Reglamento, la escritura de compraventa y las leyes aplicables.

1. Se prohíbe la enajenación de la propiedad por un término de un (1) año contado a partir de la fecha en que se firme el contrato de compraventa entre el Licitador Victorioso o Adquiriente y el Municipio, independientemente de la fecha posterior en que se otorgue la escritura pública.
2. En los casos de propiedades edificadas, se prohíbe la transferencia de titularidad antes de que se complete la rehabilitación, reconstrucción, restauración o demolición de la propiedad, según aplique, y hasta que el Municipio certifique el cumplimiento de dicha condición.
3. A ninguna persona natural o jurídica se le podrá adjudicar más de dos (2) propiedades en una misma subasta, ya sea directa o indirectamente, por sí o por medio de entidades afiliadas, relacionadas o controladas por la misma persona o grupo de personas.

ARTÍCULO 31 – REVISIÓN JUDICIAL

Las actuaciones del Municipio a tenor con lo dispuesto en este Reglamento, a excepción de la acción de expropiación que se rige por la Regla 58 de Procedimiento Civil de 2009, serán revisables por el Tribunal de Primera Instancia, según lo establecido en el Artículo 1.050 y el Artículo 4.013 de la Ley 107-2020, según enmendada.

ARTÍCULO 32 – APLICACIÓN CONJUNTA Y COMPLEMENTARIA

Este Reglamento se aplicará de forma conjunta y complementaria con la Ley 107-2020, según enmendada, el Código Civil de Puerto Rico, la Ley Núm. 210-2015, según enmendada, las Reglas de Procedimiento Civil y cualesquiera otras leyes, reglamentos u ordenanzas aplicables. En caso de conflicto, prevalecerá la disposición de mayor jerarquía normativa. Nada de lo aquí dispuesto se interpretará para ampliar facultades municipales más allá de las conferidas por ley ni para limitar derechos o garantías procesales reconocidos por el ordenamiento jurídico.

ARTÍCULO 33 – CLÁUSULA DE SEPARABILIDAD

Si cualquier palabra, inciso, artículo o parte del presente Reglamento fuera declarada inconstitucional o nula por un tribunal, tal declaración no afectará, menoscabará ni invalidará las restantes disposiciones de este Reglamento. Su efecto se limitará a la palabra, inciso, oración, artículo o parte declarada inválida, sin afectar su aplicación o

40
de
17/11/2027

validez en cualquier otro caso.

ARTÍCULO 34 – DEROGACIÓN Y SALVEDAD

El presente Reglamento deroga cualquier norma, regla o reglamento que esté en contravención con lo aquí establecido. Disponiéndose que no se afectará procedimiento alguno o acción iniciada de acuerdo con las normas o disposiciones vigentes hasta la aprobación de este Reglamento que resulten modificadas con su aprobación. Esos procedimientos o acciones, si algunos, continuarán tramitándose hasta su resolución final al amparo de las disposiciones bajo las cuales se hubiesen iniciado.

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

ARTÍCULO 35 – VIGENCIA

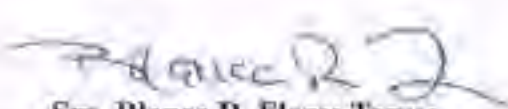
Este Reglamento de aplicación general comenzará a regir inmediatamente una vez esté debidamente aprobado por la Legislatura Municipal y firmado por la Alcaldesa.

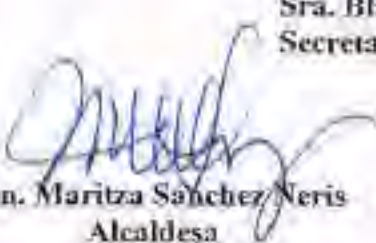
Disponiéndose, que la Alcaldesa, o el funcionario en quien esta delegue, tendrá la responsabilidad de radicar en el Departamento de Estado copia certificada de este Reglamento, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de su aprobación.

Su efectividad, en cuanto a la imposición de multas administrativas y penales, comenzará a los diez (10) días después de su publicación en al menos, un periódico de circulación general o de circulación regional, siempre y cuando el Municipio se encuentre dentro de la región servida por dicho periódico, según lo dispuesto en el Artículo 1,009 del Código Municipal de Puerto Rico.

**DADO EN PATILLAS, PUERTO RICO, HOY DÍA 16 DE SEPTIEMBRE DE 2026.
FIRMADO Y APROBADO POR LA HON. MARITZA SÁNCHEZ NERIS, ALCALDESA DE
PATILLAS, PUERTO RICO, EL DÍA 18 DE SEPTIEMBRE DE 2026.**


Hon. Ivelise Flores Colón
Presidenta Legislatura Municipal


Sra. Blanca R. Flores Torres
Secretaria Legislatura Municipal


Hon. Maritza Sánchez Neris
Alcaldesa