

**GOBIERNO DE PUERTO RICO
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE TOA BAJA
LEGISLATURA MUNICIPAL
TOA BAJA, PUERTO RICO**



**ORDENANZA NÚM. 7
SERIE 2025-2026**

**PROY. ORDENANZA NÚM. 8
SERIE 2025-2026**

DE ADMINISTRACIÓN

PARA DECLARAR LA UTILIDAD PÚBLICA DE LA ADQUISICIÓN DE UNA PROPIEDAD, QUE HA SIDO DECLARADA ESTORBO PÚBLICO Y CONSTA INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PUERTO RICO, FINCA NÚMERO 13,238, SECCIÓN II DE BAYAMÓN; ESTA UBICA DENTRO DE LA JURISDICCIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE TOA BAJA; PARA LOGRAR SU ADQUISICIÓN MEDIANTE EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA; DISPONER DE ESTA MEDIANTE LOS DIFERENTES MÉTODOS QUE PROVEE LA LEY; Y PARA OTROS FINES.

1^{ER} POR CUANTO:

El Artículo 1.010 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como “Código Municipal de Puerto Rico”, establece la facultad de cada municipio de ordenar, reglamentar y resolver cuanto sea necesario o conveniente para ejercer todas las facultades correspondientes a un gobierno local, lograr sus fines y funciones y atender las necesidades locales de sus residentes dentro de sus límites territoriales.

2^{DO} POR CUANTO:

Para poder atender las necesidades locales, el Artículo 1.08 de La Ley 107, antes citada, faculta a los municipios, entre otras cosas a: adquirir propiedades por cualquier medio legal, incluyendo la expropiación forzosa, dentro y fuera de sus límites territoriales; poseer y administrar bienes muebles e inmuebles y arrendarlos a cualquier organismo, agencia o corporación pública y entidades con o sin fines de lucro; vender, gravar y enajenar cualquiera de sus propiedades; y, ceder a y adquirir de cualquier agencia pública, a título gratuito u oneroso, cualesquiera bienes muebles o inmuebles.

3^{ER} POR CUANTO:

La Ley del 12 de marzo de 1903, según enmendada, conocida como la “Ley General de Expropiaciones Forzosas” en su Sección 3 indica que “[l]os fines para los cuales se puede ocupar o destruir la propiedad privada, o causar perjuicios en ella, son los siguientes” y en su inciso (g) indica “[c]uando la misma haya sido declarada estorbo público, según lo dispuesto en la Ley 107-2020, según enmendada”. Su Sección 5(a), también, indica que, al momento en estimar la fijación de la justa compensación de una propiedad a expropiar “...en el caso de aquellas propiedades que hayan sido declaradas estorbos públicos, y sean objeto de expropiación por parte de un municipio por motivo de utilidad pública, y las mismas deban alguna cantidad por el concepto de contribución sobre la propiedad inmueble o gravámenes por el concepto de multas, gastos de limpieza y mantenimiento y/o cualquier otro gasto necesario y conveniente a los fines de eliminar la condición de estorbo público o gastos de mitigación de una declaración formal de estorbo público, la suma de dinero como justa compensación será el valor de tasación menos las deudas por contribución y de los gravámenes, gasto de limpieza y mantenimiento y/o cualquier otro gasto necesario y conveniente a los fines de eliminar la condición de estorbo público correspondientes a la propiedad, incluyendo deudas, intereses, recargos o penalidades”.

4^{TO} POR CUANTO:

El Artículo 2.018(a)(2)(iv)(v) de la Ley 107, antes citada, dispone que, en adición a las disposiciones contenidas en la Ley de 12 de marzo de 1903, según enmendada, conocida como “Ley General de Expropiación Forzosa”, los municipios podrán instar procesos de expropiación forzosa por cuenta propia cuando la propiedad haya sido declarada estorbo público, no teniendo que cumplir con la presentación de una consulta de ubicación ante la Oficina

de Gerencia de Permisos, o, cuando sea favorable al interés público, que las estructuras abandonadas o solares abandonados, yermos o baldíos en las comunidades, que estén en estado de abandono, constituyendo o no estorbos públicos, con el propósito de transferir su titularidad a personas, corporaciones con o sin fines de lucro, desarrolladores, contratistas y cualesquiera otros que tengan un legítimo interés en mantener esas propiedades en condiciones.

5^{TO} POR CUANTO:

El inciso (4) del Artículo 2.018 de la Ley 107-2020 dispone que para poder llevar a cabo la expropiación forzosa debe de aprobarse una ordenanza municipal por la Legislatura Municipal en la cual se declare la utilidad pública de la propiedad a expropiar y el uso al cual se destinará la propiedad.

6^{TO} POR CUANTO:

Según el Artículo 2.021 del Código Municipal de Puerto Rico, toda permuta, gravamen, arrendamiento, venta, donación o cesión de propiedad municipal deberá ser aprobada por la Legislatura Municipal mediante ordenanza o resolución. También, se autoriza la donación o cesión de propiedad municipal siempre que se realice entre gobiernos municipales, Gobierno estatal y/o federal, así como entre corporaciones municipales, compañías de desarrollo municipal y consorcios municipales, salvo aquellas donaciones permitidas en virtud del Código, a favor de países extranjeros, de corporaciones sin fines de lucro y de personas indigentes.

7^{MO} POR CUANTO:

Por su parte, el Artículo 1.039 — Facultades y Deberes Generales de la Legislatura Municipal, nos dice que la Legislatura Municipal ejercerá el poder legislativo en el municipio y tendrá las facultades y deberes sobre los asuntos locales que se le confieren en este Código, así como aquellas incidentales y necesarias a las mismas, entre ellas: (d) Aprobar la permuta, gravamen, arrendamiento o venta de bienes inmuebles municipales.

8^{VO} POR CUANTO:

El Artículo 4.005 del Código Municipal faculta a los municipios a crear mediante Ordenanza, entidades denominadas como "Community Land Banks", de conformidad con la Ley 164-2009, según enmendada, conocida como "Ley General de Corporaciones", o sus sucesoras. Estas entidades son corporaciones sin fines de lucro creadas con el propósito de adquirir propiedades abandonadas, vacantes o en ruinas para rehabilitarlas y así retornarlas a un uso productivo, como por ejemplo aumentar la existencia local de viviendas asequibles.

9^{NO} POR CUANTO:

Con estos fines, el Municipio Autónomo de Toa Baja creó el Community Land Bank llamado Toa Baja CLB, Inc., aprobado mediante la Ordenanza Núm. 12, Serie 2020-2021.

10^{MO} POR CUANTO:

El Toa Baja CLB, Inc., busca asistir al Municipio Autónomo de Toa Baja en el acopio de propiedades en desuso, en el desarrollo y el ofrecimiento de vivienda asequible para sus constituyentes. Por lo que, en cumplimiento con las leyes aplicables, se establece que la utilidad pública que tendrá la expropiación forzosa de la propiedad que se describe más adelante es que la misma será cedida al Toa Baja CLB, Inc., para que sea usada para la creación de vivienda asequible, cumpliendo con los objetivos para los cuales se creó el Toa Baja CLB, Inc.

11^{RA} POR CUANTO:

La administración municipal de Toa Baja se ha caracterizado por promover acuerdos público-comunitarios, para mejorar la calidad de los espacios y la calidad de vida de sus comunidades, particularmente luego del paso del huracán María, evento que provocó destrucción y despojó a tantos toabajeños de un hogar.

12^{MO} POR CUANTO:

El Municipio de Toa Baja, a su vez, tiene la opción de vender este inmueble mediante el proceso de libre competencia en pública subasta y de ese modo inyectar al presupuesto general del ayuntamiento ingresos municipales adicionales.

POR TANTO:

1^{RA} SECCIÓN:

2^{DA} SECCIÓN:

3^{RA} SECCIÓN:

4^{TA} SECCIÓN:

5^{TA} SECCIÓN:

6^{TA} SECCIÓN:

ORDÉNESE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE TOA BAJA:

Autorizar la expropiación de la propiedad inmueble descrita más adelante por parte del Municipio Autónomo de Toa Baja y la elección del Ejecutivo de poner en venta la misma, mediante el proceso de libre competencia recogido en subasta pública o su posterior cesión al Toa Baja CLB, Inc.

Entendemos meritorio, y de gran utilidad pública, autorizar la expropiación del siguiente inmueble, y la opción del Ejecutivo de vender el mismo o de que Toa Baja CLB, Inc., pueda gestionar la rehabilitación de este y la futura disposición del bien inmueble como alternativa de vivienda asequible. El inmueble que esta Legislatura Municipal autoriza a expropiar es el siguiente:

- a) Urbana: URBANIZACIÓN TOAVILLE de Toa Baja. Solar: 9, BLOQUE 3. Cabida: 1,924.6 metros cuadrados. Radicada en el Barrio Pueblo del término municipal de Toa Baja. En lindes por el Norte, en 47.98 metros con el solar ocupado por Rosa Otero; por el Sur y Este en 47.98 metros con dos calles que le sirve de acceso; y por el Oeste en 39.18 metros con solares ocupados por Manuel Rodríguez, Luis Ramírez y Nelson Acevedo.
- b) Es segregación de la finca número 6358 de Toa Baja. Número de catastro: 038-071-005-22-000.
- c) La propiedad consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Finca número 13,238, Sección II de Bayamón.
- d) El valor de la propiedad en el mercado es \$85,000.00. Actualmente, tiene deuda con el CRIM ascendiente a \$66,443.58 y la misma adeuda al municipio la cantidad de \$26,320.00. Por lo cual, el Municipio tiene un crédito a su favor de \$7,763.58. Debido a esto, el Municipio no tiene que consignar en el tribunal justa compensación.

Se autoriza al Municipio Autónomo de Toa Baja, representado por su Alcalde o el funcionario que este delegue, a adquirir la propiedad a la que se hace referencia en esta Resolución, mediante el procedimiento de expropiación forzosa, con el propósito de posteriormente vender la misma en pública subasta o cederla, mediante escritura, al Toa Baja CLB, Inc., y luego de realizada la cesión, que dicha entidad gestione la rehabilitación de la propiedad, para la futura disposición de esta como alternativa de vivienda asequible; y para que Toa Baja CLB, Inc., emplee los mecanismos legales disponibles para el uso del bien inmueble.

Se autoriza al Alcalde del Municipio Autónomo de Toa Baja a firmar cualquier escritura, carta u otro documento relacionado con la expropiación, venta o posterior cesión de la propiedad mencionada en esta Ordenanza.

Esta propiedad pudiera tener deudas con el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales sobre la contribución de la propiedad, de ser ese el caso, la expropiación se llevará a cabo con particular atención a lo dispuesto en el inciso (d) del Artículo 4.010 de la Ley 107-2020, que dispone que se le restará la cantidad adeudada al valor de la tasación al momento de calcular la justa compensación. En el caso de que el valor de tasación resulte ser menor que la deuda con el CRIM, de acuerdo a lo anterior, no habrá desembolso de parte del Municipio por concepto de justa compensación. Según dispone este inciso, "(u)na 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".

En el caso que Toa Baja CLB, Inc., reciba la cesión del inmueble, deberá mantener su certificación como corporación municipal sin fines de lucro, debidamente inscrita en el Departamento de Estado de Puerto Rico, y utilizará las propiedades única y exclusivamente para los propósitos autorizados en esta Resolución.

7^{MA} SECCIÓN:

En el caso que Toa Baja CLB, Inc., reciba la cesión del inmueble, deberá cumplir en todo momento con los requisitos y las normas dispuestas en aquellas leyes y reglamentos vigentes y aplicables al uso para el cual van a ser destinadas las propiedades. Además, deberá de enviar un Informe Anual, al cierre de cada año fiscal, el cual deberá contener un informe financiero y un Certificado de Cumplimiento ("Good Standing"), a la Legislatura Municipal y a la Oficina del Alcalde.

8^{VA} SECCIÓN:

En el caso que Toa Baja CLB, Inc., reciba la cesión del inmueble, deberá canalizar estas propiedades a nuevos usos para lograr que estén en un estado limpio y productivo. La entidad será, además, responsable de gestionar toda rehabilitación, mantenimiento y conservación de las propiedades, sea directamente, en colaboración con otras entidades o a través de su usuario final.

9^{NA} SECCIÓN:

Mediante la presente, si el Ejecutivo decide ceder el inmueble a Toa Baja CLB Inc., se acuerda con esta última que, si los fines para los cuales fue cedida la propiedad dejaran de existir o si la corporación incumpliera con alguno de los requisitos impuestos en esta Ordenanza, el Municipio de Toa Baja notificará a Toa Baja CLB, Inc., sobre dicho incumplimiento y concederá un término de noventa (90) días para corregir cualquier señalamiento. De incumplir con dicho término, la Toa Baja CLB, Inc., se compromete a ejercer el retracto de este traspaso conforme a las leyes aplicables.

10^{MA} SECCIÓN:

Las disposiciones de esta Ordenanza son independientes y separadas unas de otras, por lo que, si algún tribunal con jurisdicción y competencia declarase inconstitucional, nula o inválida, cualquiera de sus disposiciones, la determinación a tales efectos no afectará ni menoscabará la vigencia, validez, ni la legalidad de las disposiciones restantes.

11^{RA} SECCIÓN:

Cualquier Ordenanza, Resolución u Orden que, en todo o en parte, sea incompatible con la presente, queda por esta derogada hasta donde existiere tal incompatibilidad.

12^{DA} SECCIÓN:

Copia de esta Ordenanza le será remitida a los funcionarios y entidades públicas pertinentes para su conocimiento y acción correspondiente.

13^{RA} SECCIÓN:

Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de ser aprobada por la Legislatura Municipal y firmada por el Alcalde.

APROBADA POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE TOA BAJA, PUERTO RICO, EL DÍA 23 DE SEPTIEMBRE DE 2025. FIRMADA POR LA PRESIDENTA EL 24 DE SEPTIEMBRE DE 2025.



**HON. GRISELLE M. BERMÚDEZ GARCÍA
PRESIDENTA
LEGISLATURA MUNICIPAL**

FIRMADA POR EL ALCALDE DE TOA BAJA, PUERTO RICO, EL DÍA 24 DE SEPTIEMBRE DE 2025.



**HON. BERNARDO "BETITO" MÁRQUEZ GARCÍA
ALCALDE
MUNICIPIO DE TOA BAJA**



**SRA. LORIAN APONTE GARCÍA
SECRETARIA INTERINA
LEGISLATURA MUNICIPAL**

**GOBIERNO DE PUERTO RICO
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE TOA BAJA
LEGISLATURA MUNICIPAL
TOA BAJA, PUERTO RICO**

CERTIFICACIÓN

Yo, Lorian Aponte García, Secretaria Interina de la Legislatura Municipal de Toa Baja, Puerto Rico, certifico que la que antecede es una copia fiel y exacta de la Ordenanza Núm. 7, Serie 2025-2026: **"PARA DECLARAR LA UTILIDAD PÚBLICA DE LA ADQUISICIÓN DE UNA PROPIEDAD, QUE HA SIDO DECLARADA ESTORBO PÚBLICO Y CONSTA INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PUERTO RICO, FINCA NÚMERO 13,238, SECCIÓN II DE BAYAMÓN; ESTA UBICA DENTRO DE LA JURISDICCIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE TOA BAJA; PARA LOGRAR SU ADQUISICIÓN MEDIANTE EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA; DISPONER DE ESTA MEDIANTE LOS DIFERENTES MÉTODOS QUE PROVEE LA LEY; Y PARA OTROS FINES."** Aprobada por la Legislatura Municipal el 23 de septiembre de 2025, en la segunda reunión de la segunda Sesión Ordinaria, correspondiente al año fiscal 2025-2026, con la siguiente votación:

A FAVOR (16):

**HON. IRIS N. ARROYO MOJICA
HON. BÁRBARA J. CARMONA RIVERA
HON. INÉS M. CLAUDIO MARTÍNEZ
HON. JOSÉ E. COSTALES GONZÁLEZ
HON. WANDA I. GONZÁLEZ VÉLEZ
HON. HARRY A. JIMÉNEZ PÉREZ
HON. GERHIL MEDINA BÁEZ
HON. ELIEZER MELÉNDEZ TORRES
HON. FABIOLA MIRANDA BÁEZ
HON. JUAN E. NIEVES COLÓN
HON. CARILYN M. NIEVES ARROYO
HON. ORLANDO OLMO MARTÍNEZ
HON. MAGGYE M. OYOLA MORALES
HON. YARITZA SANTOS RIVERA
HON. MIRNA I. CARLO PADILLA
HON. GRISELLE M. BERMÚDEZ GARCÍA**

EN CONTRA (0):

NINGUNO

ABSTENIDO (0):

NINGUNO

AUSENTE (0):

NINGUNO

ADEMÁS, CERTIFICO que, de acuerdo con las actas bajo mi custodia, todos los Legisladores fueron debidamente convocados para la referida Sesión en la forma que determina la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como "Código Municipal de Puerto Rico".

Y PARA QUE ASÍ CONSTE, y a los fines pertinentes, expido esta certificación y hago estampar el Sello Oficial de la Legislatura Municipal de Toa Baja, Puerto Rico, hoy 23 de septiembre de 2025.

CERTIFICO:



**SRA. LORIAN APONTE GARCÍA
SECRETARIA INTERINA
LEGISLATURA MUNICIPAL**