

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE COAMO
LEGISLATURA MUNICIPAL

ORDENANZA NÚMERO: 8

SERIE 2024-2025

PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO DE COAMO A DECLARAR ESTORBO PÚBLICO AQUELLAS EDIFICACIONES, SOLARES, YERMOS O BALDÍOS QUE AMENACEN O AFECTEN LA SALUD, SEGURIDAD PÚBLICA; ESTABLECER EL PROCESAMIENTO ADECUADO PARA DISPONER DE LAS MISMAS; DEROGAR LA ORDENANZA NÚMERO 3, SERIE 2021-2022 Y SUS ENMIENDAS; Y PARA OTROS FINES.

POR CUANTO: El Artículo 4.008 de la Ley Núm. 107 del 13 de agosto del 2020, según enmendada, mejor conocida como el "Código Municipal de Puerto Rico", se autoriza al municipio a realizar 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, y, podrán incursionar o entrar en cualquier sitio que sospeche detrimento con el fin de realizar inspecciones. Concluido los estudios, procederá a identificar como posible estorbo público toda estructura o solar que sea declarado como tal, según definido en este Código.

POR CUANTO: La Ley 107 del 2020, *supra*, define estorbo público como; «[c]ualquier estructura abandonada o solar abandonado, yermo o baldío que es inadecuada para ser habitada o utilizada por seres humanos, por estar en condiciones de ruina, falta de reparación, defectos de construcción, o que es perjudicial a la salud o seguridad del público. Dichas condiciones pueden incluir, pero sin limitarse a, las siguientes: defectos en la estructura que aumentan los riesgos de incendios o accidentes; falta de adecuada ventilación o facilidades sanitarias; falta de energía eléctrica o agua potable; y falta de limpieza».

POR CUANTO: El inciso (h) del Artículo 1.008 de la Ley Núm. 107 del 2020, *supra*, establece que una propiedad ya declarada estorbo público, el municipio podrá expropiarla, embargarla, gravarla y ejecutarla, para el cobro de contribuciones sobre la propiedad, multas u otros gastos relacionados al manejo de su condición de estorbo a tenor con la ley.

POR CUANTO: El Artículo 1.039 de la referida Ley, *supra* la Legislatura Municipal tendrá entre sus facultades y deberes generales el aprobar aquellas Ordenanzas, Resoluciones y Reglamentos sobre asuntos y materias de la competencia o jurisdicción municipal que deban someterse a su consideración y aprobación. De esta manera, adoptar los criterios y normas para disponer o vender las propiedades declaradas como estorbos públicos una vez hayan sido adquiridas por expropiación o compra.

POR CUANTO: El pueblo de Coamo, fue el tercer pueblo fundado en Puerto Rico, para el año 1579, es por ello, que, en el siglo XXI, se enfrenta a grandes cambios estructurales y sociales. Entre ellos, un gran número de propiedades abandonadas, que afectan la seguridad pública del pueblo, y, cuyos dueños han fallecido, o en su defecto, los herederos forzosos no presentan ningún interés. A su vez, muchas de estas propiedades poseen grandes deudas con diferentes agencias gubernamentales, y llevan más de diez (10) años en total abandono, por lo que es necesario autorizar al Municipio Autónomo de Coamo y a su Comisión de Estorbos Públicos, a declarar estorbos públicos a cualquier edificación, solar yermo o baldío, que amenace la salud, seguridad y belleza, por falta de mantenimiento. Además, establecer un procedimiento uniforme que cumpla con el debido proceso de ley, y salvaguarde los derechos de las partes.

POR TANTO: **ORDÉNESE POR ESTA LEGISLATURA MUNICIPAL DE COAMO LO SIGUIENTE:**

SECCIÓN 1RA: Se autoriza al Municipio Autónomo de Coamo a establecer el procedimiento para declarar estorbo público cualquier edificación, estructura o solar habitado o inhabitado o condiciones existentes en éstos, que amenacen la seguridad personal, que sea perjudicial a la salud pública como consecuencia del depósito de desperdicios sólidos y líquidos; que se preste a la comisión de delitos o actos indecorosos y ofensivos a los sentidos; que se obstruya el libre disfrute de propiedades privadas o públicas continuas o cercanas de modo que estorbe el bienestar de la comunidad.

SECCIÓN 2DA: Se dispone que el Municipio Autónomo de Coamo, podrá investigar y determinar qué edificación, estructura, solares o propiedades deben ser declaradas estorbos públicos de conformidad con esta ordenanza; siguiendo el siguiente procedimiento:

1. Crear la Comisión de Estorbos Públicos compuesta por (1) Director/a de la Oficina de Planificación y Desarrollo Económico, quien presidirá la misma, (2) Comisionado/a de la Policía Municipal, (3) Secretaría Municipal, (4) Director/a de la Oficina Municipal para el Manejo de Emergencias, (5) Funcionario de la Legislatura Municipal designado por el (la) Presidente.

2. La sede para reuniones del Comité de Estorbos Públicos estará localizada en las facilidades de la Oficina de Planificación y Desarrollo Económico Municipal al igual que la posesión y protección de expedientes.
3. Se le asignará una secretaria Administrativa, a la Comisión de Estorbos Públicos, para la preparación de expedientes y continuidad de los procesos de expropiar, embargar, gravar y ejecutar cualquier propiedad declarada estorbo público, y llevar en récord los trabajos de la Comisión.
4. La Comisión de Estorbos Públicos se reunirá una vez, mensualmente, para considerar toda queja, querrela o pedido sobre estructura o solares a ser declarados con intención de estorbo público y determinar si la propiedad se debe limpiar o demoler, para garantizar la seguridad de la vida, la salud, la propiedad y el mejor bienestar de la comunidad. Para la apertura de los trabajos de la Comisión, en dicha reunión mensual, se requerirá como quorum, al menos tres (3) miembros de la Comisión, y cuyos acuerdos se tomarán por la mayoría de los presentes. En caso de ser necesario, y previa notificación la Comisión podrá reunirse más de una vez al mes.
5. Todo procedimiento será dirigido por el presidente de la Comisión de Estorbos Públicos, y, se iniciará con la apertura de un expediente que incluirá la hoja de querrela, la cual puede ser solicitada por algún ciudadano, vecino, entidad pública o privada o por el propio Municipio Autónomo de Coamo en representación del bienestar de la ciudadanía, y hoja de asistencia de los miembros de la Comisión presentes. Además, el expediente incluirá retratos, croquis o cualquier otro documento relacionado los cuales serán considerados por la Comisión de Estorbos Públicos, y el cual será preparado por Secretaría Municipal.
6. Luego de abrir expediente se le asignará un número de caso y se procederá a investigar la veracidad de los señalamientos de las quejas o solicitudes. Se hará una inspección ocular del lugar, se tomarán fotografías y se realizarán todos los trámites que sean necesarios para dicha investigación.
7. Luego que se haga la determinación preliminar señalando como estorbo público determinada estructura, edificación, solar o propiedad en controversia, se procederá a identificar al propietario o propietarios de dicho lugar lo cual se hará mediante investigación en el Registro de la Propiedad o en el Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM) o por cualquier otro medio que acredite la titularidad de dicha propiedad.
8. Si la propiedad en controversia ubica en la Zona Histórica, hará una recomendación para la determinación de estorbo público. Se aclara que cualquier estructura con valor histórico no será alterada ni destruida sin antes consultar a la División de Patrimonio Histórico Edificado adscrita al Instituto de Cultura Puertorriqueña, y lograr su aprobación sobre cualquier pedido de demolición o reparación.
9. La Comisión de Estorbos Públicos cuando tenga la intención de declarar estorbo público una edificación, solar yermo o baldío la misma será notificada al titular, poseedor o persona de interés de manera personal entregando copia de la intención de declaración de estorbo público emitida por la Comisión, este diligenciamiento se realizará por la Policía Municipal o cualquier otro funcionario que la Comisión designe para tales propósitos. La persona que diligencie hará constar al dorso de la copia de la notificación su firma, fecha, hora y lugar, el modo de la entrega y el nombre de la persona a quien se le hizo la entrega. Además, se colocará un rótulo en la propiedad donde se anunciará la intención de declarar la misma como estorbo público.
10. 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", 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.
11. Luego de la notificación, ya sea personal o por el aviso al 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. Transcurrido este término sin que el propietario, poseedor o

persona con interés comparezca en forma alguna a oponerse a la identificación de la propiedad como estorbo público, el municipio podrá declarar la propiedad como estorbo público.

12. La Comisión radicará un informe al final de año fiscal de los trabajos realizados de estorbos públicos que debe ser remitido a la Legislatura Municipal.

SECCIÓN 3RA: PROCESO DE VISTA ANTE EL OFICIAL EXAMINADOR

1. La vista solicitada por el propietario, poseedor o persona con interés se celebrará ante un Oficial Examinador designado por el municipio, el cual deberá ser un ingeniero o un abogado licenciado, podrán ser contratado para este fin, y cuyos costos se podrán incluir a los costos del procedimiento. El Oficial Examinador será quien evaluará la prueba y dictará una orden a los efectos siguientes:
 - a. Si se determina que la propiedad no debe declararse estorbo público, se concluirán los procedimientos, y se excluirá la propiedad de los efectos de este Ordenanza.
 - b. Si se determina que la propiedad sí debe declararse estorbo público, pero que es susceptible de ser reparada, o de que se le provea limpieza y mantenimiento adecuados, el Oficial Examinador 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 o circunstancias extraordinarias, mediante prueba fehaciente, el Oficial Examinador podrá conceder prórrogas adicionales, y por cada solicitud de prórroga, el municipio a través del Comisión de Estorbos Públicos tendrá derecho a expresar su posición, y, deberá hacerlo oportunamente dentro de los diez (10) días de habersele requerido, de lo contrario, se entenderá por consentido. Una vez se cumpla el término establecido, el Oficial Examinador estará en posición de tomar la decisión que estime pertinente sobre conceder o no la prórroga para concluir las reparaciones o labores. En ningún caso el conjunto de prórrogas excederán de un (1) año.
 - c. Si se determina que la propiedad sí debe declararse estorbo público, y que no es susceptible de ser reparada, se ordenará su demolición y limpieza, por cuenta del propietario, poseedor o persona con interés, dentro de un término de tiempo razonable, que no será mayor de treinta (30) días. A petición de parte, por razón justificada, el Oficial Examinador podrá conceder una prórroga de noventa (90) días. Al concluir el término antes dispuesto, el municipio podrá proceder a su costo con las labores de demolición y limpieza, anotando en el Registro de la Propiedad correspondiente un gravamen por la cantidad de dinero utilizada en tal gestión, a no ser que el propietario o persona con interés de la propiedad le reembolse al municipio dicha cantidad.

SECCIÓN 4TA: DECLARACIÓN DE ESTORBO PÚBLICO

1. Cuando el propietario, poseedor o persona con interés sea notificado conforme a lo dispuesto en la Sección Segunda de esta Ordenanza, y no compareciere en forma alguna a oponerse a la identificación de la propiedad como estorbo público; o luego de una orden a tenor con lo dispuesto en el inciso (b) o el inciso (c) de la Sección Tercera de esta Ordenanza, o no cumpliera con la misma, dentro del término de treinta (30) días, el municipio podrá declarar la propiedad como estorbo público.
2. Una vez emitida una declaración de estorbo público sobre una propiedad inmueble, el propietario vendrá obligado a limpiar el mismo o a ejecutar las obras necesarias para eliminar tal condición, dentro del término de sesenta (60) días, a partir de la notificación de la resolución. Si el propietario no efectuare la limpieza de la propiedad inmueble, el municipio teniendo la facultad primaria de la propiedad, procederá a hacerlo a su costo, podrá realizar las obras necesarias para asegurar la salud y seguridad del público en general, consecuentemente, el municipio tendrá derecho a reclamar por todos los gastos incurridos en dicha gestión. Los gastos incurridos y no recobrados por el municipio en la gestión de limpieza o eliminación de la condición detrimental constituirán un gravamen sobre la propiedad equivalente a una hipoteca legal tácita, según definido en las distintas leyes de Puerto Rico, con el mismo carácter de prioridad de una deuda contributiva; y el mismo se hará constar mediante instancia en el Registro de la Propiedad.

3. En aquellos casos en que el Municipio Autónomo de Coamo haya incurrido en el costo por la limpieza, se le impondrá una multa trimestral al titular, a ser pagada al municipio la cual será no menor de mil (1,000) dólares ni mayor, de cinco mil (5,000) dólares. Esta multa será, además, del costo que conlleve su 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. Las multas impuestas serán pagadas al Municipio de Coamo. Si dentro del término de sesenta (60) días de haberse realizado la última gestión de cobro, incluyendo las de localización o notificación a la última dirección del dueño, estas resultaren infructuosas, el municipio procederá con la acción judicial que corresponda para la ejecución de la propiedad y su venta en pública subasta conforme a lo establecido en las Reglas de Procediendo Civil de Puerto Rico, según enmendadas. Disponiéndose que, luego del municipio retener la cantidad adeudada por concepto de multas y los gastos de limpieza y mantenimiento de la propiedad, deberá consignar en una cuenta separada del Fondo General del municipio, el balance restante.
4. A los titulares que incurran en un patrón de dejadez, y sus propiedades recaigan en condición de estorbo público, se le impondrán las siguientes multas:
 - a. Se multará por la primera reincidencia no menos de mil (1,000) dólares, pero nunca mas de mil quinientos (1,500) dólares.
 - b. Se multará por segunda reincidencia no será menor de dos mil (2,000) dólares, ni mayor de tres mil quinientos (3,500) dólares.
 - c. Por cada reincidencia adicional, se impondrá una multa fija de cinco mil (5,000) dólares.

Dicha multa se podrá establecer por cada bien inmueble a nombre del titular a quien se le haya hecho la correspondiente notificación y requerimiento de acción. Esta multa será, además, del costo que conlleve su 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.

5. La declaración de estorbo público tendrá los siguientes efectos:
 - a. El municipio podrá disponer la rotulación del inmueble como estorbo público.
 - 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 establecido. El municipio, también, podrá embargar, gravar y ejecutar la propiedad conforme a las disposiciones del procedimiento sumario. 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, también se descontará la cantidad adeudada por concepto de multas y gastos de limpieza y de mantenimiento de la propiedad, en el que el municipio haya incurrido.

SECCIÓN 5TA:

INVENTARIO DE PROPIEDADES DECLARADAS COMO ESTORBO PÚBLICO

Cuando el municipio no fuere a expropiar inmuebles declarados como estorbo público, por motivos de utilidad pública, procederá a preparar y mantener con información actualizada un Inventario de Propiedades Declaradas como Estorbo Público que estará disponible al público en la Casa Alcaldía y su plataforma digital o red social de alto alcance público. Deberá ser actualizado trimestralmente por parte de la Comisión, y compartido con Secretaría, e incluirá la siguiente información:

1. Localización física de la propiedad.
2. Descripción registral, de estar inscrita en el Registro de la Propiedad; con una relación de las hipotecas y otros gravámenes sobre el inmueble, incluyendo deuda de contribución sobre la propiedad inmueble, con el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM), sobre la propiedad objeto del procedimiento.
3. Número de Catastro.
4. Nombre del propietario, poseedor o persona con interés en la propiedad.
5. Valor en el mercado según tasación.

SECCIÓN 6TA:

INTENCIÓN DE ADQUIRIR; EXPROPIACIÓN

Las propiedades incluidas en el Inventario de Propiedades Declaradas como Estorbo Público podrán ser objeto de expropiación por el municipio, para su posterior transferencia a toda persona que esté en disposición de adquirirla para su reconstrucción y restauración o para hacer una nueva edificación. Para ello, el municipio tendrá que adquirir la propiedad, ya sea por compraventa o bien, sujetándose al procedimiento de expropiación forzosa mediante el cual viene obligado a pagar al titular el justo valor de la propiedad. A los efectos observará el siguiente procedimiento:

1. El adquirente le notificará al municipio de su intención de adquirir el inmueble de que se trate.
2. El adquirente le suministrará al municipio una suma de dinero equivalente al valor establecido en el informe de tasación, más una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor de tasación, para las costas del procedimiento, incluyendo estudio de título, reembolso al municipio del costo de la tasación, emplazamiento, gastos notariales e inscripción de título en el Registro de la Propiedad. El adquirente vendrá obligado a cubrir cualquier suma adicional que se requiera por el Tribunal de Primera Instancia como justa compensación. Cualesquiera sumas no utilizadas le serán devueltas al adquirente cuando concluyan los procedimientos. El adquirente será responsable de pagar aquellas sanciones y penalidades que imponga el Tribunal como consecuencia de su falta de cooperación a falta de proveer los fondos necesarios para cubrir la justa compensación, costas, y cualquier otro gasto del litigio necesario para el trámite del caso.
3. Con anterioridad al inicio de los procedimientos de expropiación forzosa por parte del municipio de la propiedad declarada estorbo público, el solicitante-adquirente proveerá al municipio los fondos necesarios para el pago del valor de la propiedad en el mercado, según la tasación del municipio, más una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor de tasación. Cualquier gasto que exceda ese monto deberá ser facturado al solicitante-adquirente por el municipio.
4. De no ser suficiente la cantidad suministrada por el adquirente para cubrir el justo valor de la propiedad, intereses, las costas del procedimiento, incluyendo estudio de título, emplazamiento, gastos notariales e inscripción de título en el Registro de la Propiedad, así como para cubrir cualquier suma adicional que se requiera por el Tribunal de Primera Instancia como justa compensación, será responsabilidad del adquirente el suministrar al municipio la suma de dinero para cubrir la diferencia. El municipio no realizará el traspaso de la titularidad de la propiedad al adquirente hasta que éste no salde cualquier suma que adeude por motivo del proceso. El municipio estará facultado por disposición de la Ley 107-2020 y esta ordenanza, de realizar las acciones de cobro pertinentes contra el adquirente y anotarle embargo contra sus bienes.
5. El adquirente será responsable de cubrir cualquier cantidad que se imponga como justa compensación, intereses, costas, penalidades, sanciones, gastos del litigio y honorarios de abogados en aquellos casos que decida desistir de la expropiación estando el caso ya presentado. De igual forma, será responsabilidad del adquirente el cubrir cualquier cantidad que se imponga como justa compensación, intereses, costas, penalidades, sanciones, gastos del litigio y honorarios de abogados en aquellos casos que por falta de su cooperación y/o por falta de proveer los fondos el municipio tenga que desistir del pleito de expropiación o el Tribunal desestime el mismo.

6. La demanda de expropiación se presentará por el municipio de conformidad con las disposiciones de la Regla 58 de Procedimiento Civil de 2009, según enmendada; disponiéndose, que dicha Regla, el pleito judicial, desde la contestación a la demanda o la anotación en rebeldía, en caso de no contestar la demanda en el tiempo estipulado por las Reglas de Procedimiento Civil, hasta la resolución en sus méritos, no podrá exceder de un (1) año.
7. Luego de dictarse sentencia, el municipio transferirá la titularidad del inmueble objeto del procedimiento, al adquirente.
8. El adquirente deberá dentro del periodo de seis (6) meses desde la transferencia de titularidad, proveer al Municipio de Coamo evidencia de su inscripción en el Registro de la Propiedad, el cual formará parte del expediente, y se procederá con el cierre del caso.
9. Se consignarán en escritura pública como condiciones restrictivas y constituirán un gravamen real sobre la propiedad las siguientes condiciones:
 - a. El titular tendrá la obligación de reembolsar al Municipio de Coamo, la totalidad de cantidad condonada al momento de la compraventa, en caso de que decida vender, permutar, donar o de otro modo transferir la propiedad dentro de un periodo de seis (6) años contados desde la fecha en que se le adjudique como titular.
 - b. Si el titular fallece, sus herederos legítimos no vendrán obligados al reembolso dispuesto si la propiedad hubiera sido legítimamente transferida a su favor por sucesión testada o intestada. Si los herederos advinieron titulares de la propiedad dentro del periodo de seis (6) años antes mencionado y dentro del mismo, decidieran vender, permutar, donar o de otro modo transferir la propiedad, vendrán obligados a efectuar el reembolso de conformidad a lo antes expuesto.
 - c. En caso de que el precio de la propiedad haya reducido, por justa causa y mediante prueba fehaciente, se eximirá de tal reembolso.
10. Cuando se trate de la transferencia de dos (2) o más inmuebles por ser susceptibles de agrupación, el adquirente procederá a otorgar el instrumento público para realizar la agrupación, y lo presentará al Registro de la Propiedad, dentro de los seis (6) meses contados a partir de la transferencia de la titularidad. Deberá proveer evidencia al Municipio de Coamo de tal diligencia, y constará como parte del expediente, para su posterior cierre de caso.
11. Cuando un inmueble declarado estorbo público no tenga titular o dueño vivo alguno ni heredero que lo reclame, aplicarán las disposiciones respecto a la herencia ab intestato del Código Civil. Cuando el inmueble tenga heredero(s) que lo reclamen, pero hayan pasado más de cinco (5) años, 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 titulares o con derecho hereditario sobre la propiedad. El Inventario de Propiedades Declaradas Estorbo Público identificará las propiedades inmuebles que sean adjudicadas a los municipios por herencia. Los municipios podrán vender, ceder, donar o arrendar estas propiedades conforme lo establece la Ley 107 del 14 de agosto de 2020 y a esta ordenanza.

SECCION 7MA: PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN SUMARIO

Se establece un procedimiento sumario de expropiación en los casos que el municipio pretenda expropiar inmuebles declarados como estorbos públicos, a tales efectos:

1. La demanda de expropiación se presentará por el municipio conforme a la Regla 58 de Procedimiento Civil de 2009, según enmendadas; la que será supletoria en cuanto no sea contrario a lo aquí dispuesto. En los casos en que una propiedad no este inscrita en el Registro de la Propiedad en el CRIM, y no pueda identificarse un poseedor o persona con interés, el municipio certificara este hecho y demandara a "persona desconocida" conforme a la Regla 4.6 (c) de las de Procedimiento Civil 2009.

2. Una vez emplazados los demandados, tendrán un termino de veinte (20) días para contestar la demanda y establecer sus defensas y treinta (30) días si fue emplazado mediante edictos. Este término será improrrogable y de no contestar en el término señalado el Tribunal le anotará la rebeldía y dictará sentencia en un termino no mayor de cinco (5) días.
3. Del o los demandados comparecer o contestar la demanda, el Tribunal citará para juicio, el que será celebrado en un termino no menor de quince (15) días no mayor de treinta (30) días de haberse contestado la demanda.
4. Una vez celebrado el juicio, el tribunal dictara sentencia en un término no mayor de cinco (5) días.
5. El termino para presentar recurso de apelación al Tribunal de Apelaciones será de quince (15) días.
6. El municipio no vendrá obligado a consignar dinero alguno sobre la expropiación al radicar la demanda. Dicha obligación comenzara al momento en que el o los demandados comparezcan al tribunal mediante las alegaciones responsivas contenidas en su contestación a la demanda. En caso del que el demandado comparezca al procedimiento, el municipio solo podrá descontar de la justa compensación que debe consignar, la cantidad adeudada de contribuciones sobre la propiedad y la cantidad adeudada por concepto de multas y gastos de limpieza y de mantenimiento de la propiedad, en el que el municipio haya incurrido, según lo dispuesto en el Artículo 4.010 del Código Municipal, Ley 107 del 2020, *supra*.
7. Una vez el tribunal emita una sentencia estableciendo en ella la justa compensación, cualquier persona que tenga derecho a esta, tendrá tres (3) años para reclamarla. Transcurrido dicho termino, el derecho a reclamar la cuantía determinada por el tribunal estará prescrito.
8. Cuando se trate de propiedades que puedan ser rehabilitadas como residencia, el municipio deberá considerar como primera opción, cuando existan ciudadanos interesados, a personas cuya oportunidad de adquirir una propiedad estén limitadas en los procesos del mercado tradicional. No se utilizará el mecanismo sumario de expropiación aquí establecido, para beneficiar a terceros adquirentes, incluyendo aquellos que sean reconocidos como inversionistas del mercado inmobiliario. Se considerará un tercero adquirente quien no ostenta el derecho legítimo de propiedad, como sería un heredero o dueño registral. A modo de excepción, durante el primer año del municipio haber declarado la propiedad en estorbo público, las personas cuyas oportunidades de adquirir una propiedad estén imitadas en los procesos de mercado tradicional, no se considerarán terceros adquirentes. Para ello, se considerará un término de un (1) año al ciudadano interesado, para que pueda asegurar los fondos, ayudas o cualquier otro método disponible para satisfacer la justa compensación y gastos asociados al proceso de expropiación forzosa. Se podrá conceder un termino adicional de seis (6) meses. Transcurrido la totalidad del término, sin que se haya concretado dicha compra, municipio podrá vender la misma a terceros adquirentes, incluyendo inversionistas del mercado inmobiliario. De igual modo, de haber transcurrido un (1) año desde que la propiedad fue declarada estorbo publico e incluida en el inventario de propiedades declaradas como tal, sin que persona alguna haya demostrado interés y adquirir la misma, el municipio podrá disponer de esta, conforme a las disposiciones de la ley.

SECCION 8VA:

ACUERDOS FINALES PARA MUNICIPIOS O CORPORACIONES MUNICIPALES

1. En aquellos casos en que los municipios o las corporaciones municipales hayan adquirido o pretendan adquirir una propiedad mediante compraventa y cuyas deudas, intereses, recargos y penalidades sea setenta y cinco por ciento (75%) o más del valor real en el mercado del respectivo inmueble el CRIM estará facultado a negociar con el municipio o con la corporación municipal, según sea el caso, una reducción significativa de la totalidad de la deuda, intereses, recargos y penalidades, a una cantidad que proteja los mejores intereses del Gobierno, pero que a su vez permita el interés público y el desarrollo que tiene el municipio con el referido inmueble. En los casos establecidos en este párrafo se incluirá como parte del acuerdo la siguiente información:

- a. la tasación del inmueble al valor real en el mercado, la cantidad de contribución tasada, la cantidad de intereses, recargos y penalidades acumuladas sobre las contribuciones impuestas por ley,
 - b. la cantidad por la cual el municipio pretende adquirir la propiedad del deudor contributivo/ o la cantidad determinada como justa compensación según el valor del inmueble en el mercado contenido en un informe de valoración revisada conforme al Artículo 2.018 inciso séptimo (7) y la reglamentación establecida por el CRIM,
 - c. la cantidad actual para pagar, según determinada en el acuerdo,
 - d. una descripción del proyecto de servicios que se pretende realizar en la propiedad adquirida por el municipio, así como,
 - e. cualquier otro documento o evidencia que sea requerida por el CRIM bajo sus reglas y reglamentos.
2. Cualquier acuerdo entre el CRIM y el municipio o la Corporación Municipal deberá contemplar lo siguiente:
- a. Se satisfaga la Contribución Especial para la Amortización y Redención de las Obligaciones Generales del Estado de uno punto cero tres por ciento (1.03%) anual sobre el valor tasado de toda la propiedad no exenta de contribución, según establecido en este Capítulo;
 - b. Se satisfaga la cantidad que corresponda a la contribución adicional especial para el servicio y redención de las obligaciones generales de los municipios y cualquier otra cantidad necesaria para dichos fines será depositada en el Fondo de Redención de la Deuda Pública Municipal.
 - c. El CRIM retendrá hasta un cinco por ciento (5%) de la totalidad de las cuantías negociadas con el municipio o la corporación municipal al momento del acuerdo, sobre cualquier propiedad inmueble adquirida por estos. Los mismos serán utilizados para cubrir los gastos operacionales de la agenda y poder continuar con los esfuerzos de cobros que realice.
 - d. Se prohíbe, so pena de nulidad y reinstalación de toda partida condonada por acuerdo en virtud de este Capítulo, la reventa o alquiler de la propiedad inmueble adquirida por el municipio o la corporación municipal al deudor del cual adquirió la propiedad/ cualquier familiar de este hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo grado de afinidad/ o cualquier subsidiaria del mismo.
 - e. Se prohíbe la venta o alquiler a cualquier corporación/ sociedad o asociación cuyos inversionistas integrantes, socios o accionistas/ sean los mismos que los del deudor del cual adquirió el municipio o la corporación municipal del respectivo inmueble.
 - f. Se prohíbe la venta del inmueble a cualquier familiar, hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo grado de afinidad, del Alcalde o funcionario del municipio o de la Junta de Directores de la corporación municipal que hayan promovido/ negociado o intervenido en el acuerdo para la adquisición de la propiedad.
3. El CRIM podrá realizar las investigaciones pertinentes y referir a las autoridades de ley y orden cualquier vicio o desviación de los propósitos de la adquisición de la propiedad, garantizando de esta manera que se protejan los mejores intereses del Gobierno.
4. En ausencia de fraude o de error matemático, las determinaciones de hecho y la decisión del CRIM sobre los méritos de cualquier reclamación hecha o autorizada para este Capítulo no estarán sujetas a revisión por ningún otro funcionario administrativo, empleado o agente del Gobierno. En ausencia de fraude o de error matemático, la concesión por el CRIM de intereses sobre cualquier crédito o reintegro bajo este Capítulo no estará sujeta a revisión por ningún otro funcionario administrativo, empleado o agente del Gobierno. El caso no será reabierto en cuanto a las materias acordadas ni el acuerdo modificado por funcionario, empleado o agente alguno del Gobierno, y que dicho acuerdo, o cualquier determinación, tasación, cobro, pago, reducción o reintegro de conformidad con el mismo no será anulado.

SECCION 9NA:**EMBARGO Y VENTA DE BIENES DEL DEUDOR POR PARTE DEL MUNICIPIO**

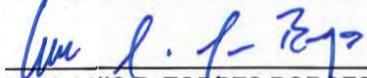
1. En caso de que el municipio, conforme al Artículo 1.008 (h) de este Código Municipal de la Ley 107 del 2020, *supra*, decidiese embargar en primera instancia bienes inmuebles o derechos reales pertenecientes al contribuyente moroso, y estos no fueran bastante o no aparecieran bienes inmuebles o derechos reales pertenecientes al contribuyente moroso sobre los cuales hacer una anotación de embargo para asegurar el cobro de la contribución, el municipio le requerirá a la persona que estuviere en posesión de cualquier propiedad/ derechos sobre propiedad, créditos o dinero pagaderos al contribuyente/ incluyendo salarios o depósitos bancarios pertenecientes o pagaderos al contribuyente/ no exentos de embargos/ que retenga de tales bienes o derechos las cantidades que el CRIM le notifique al municipio a fin de cubrir la deuda contributiva pendiente de pago.
2. El municipio tendrá la potestad de escoger que propiedad perteneciente al deudor moroso/ derechos sobre propiedad, créditos o dinero pagado a dicho contribuyente se podrá embargar, vender y disponer para el pago de deudas contributivas, independientemente de que la deuda surja por propiedad mueble o inmueble.
3. Todo deudor cuya propiedad mueble, cuentas bancarias, o fondos en poder de terceros le hubiere sido embargada para el cobro de contribuciones podrá recurrir dentro del término que se fija en la notificación de embargo ante el Tribunal de Primera Instancia y obtener la disolución del embargo trabado a menos que el municipio/ en la vista señalada por el Tribunal a esos efectos/ pruebe los fundamentos legales suficientes que tuviere para efectuar el embargo.
4. La notificación y requerimiento hechos por el municipio a la persona que tenga la posesión de los bienes, propiedades o alguna obligación de pagar al contribuyente cantidades de dinero por cualquier concepto, excluyendo salarios, constituirá un gravamen preferente sobre tales bienes o derechos que el depositario vendrá obligado a retener hasta que se pague al CRIM lo adeudado. Cualquier depositario que dispusiere o permitiere que se disponga de tales bienes o derechos vendrá obligado a pagar el monto del valor de los bienes. Vendrá obligado, además, a pagar una penalidad especial ascendente al cincuenta por ciento (50%) de la contribución adeudada. El importe de esa penalidad especial no será acreditable contra la deuda contributiva. La persona que retuviere tales bienes, derechos o propiedades no incurrirá en obligación alguna con el contribuyente siempre que lo haga cumpliendo una orden de estos efectos de parte del CRIM.
5. No obstante, el municipio podrá posponer la venta de una propiedad inmueble sujeta a tal procedimiento por razón de una deuda contributiva/ a contribuyentes de edad avanzada o que se encuentren padeciendo de alguna enfermedad terminal o que los incapacite permanentemente y presenten la certificación medica que así lo acredite, y concurren las siguientes circunstancias:
 - a. Se trate de la única propiedad inmueble y vivienda permanente del contribuyente; y
 - b. el contribuyente no cuente con bienes o ingresos suficientes para el pago total de la deuda continuativa ni le sea posible acogerse a un plan de pago.
 - c. Esta disposición no se aplicará a los herederos ni al contribuyente una vez cese la enfermedad o condición bajo la cual se pospuso la venta de la propiedad de que se trate.
6. El termino establecido para la cancelación de anotaciones de embargo por razón de contribuciones en el Artículo 208 de la Ley 210-2015, según enmendada, quedara suspendido hasta la muerte del contribuyente o hasta que cese la condición que amonto la posposición de la venta de la propiedad inmueble.

SECCIÓN 10MA:

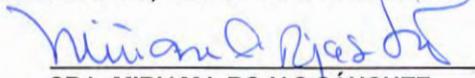
Las actuaciones del municipio a tenor con lo dispuesto en esta ordenanza, a excepción de la acción de expropiación que se rige por la Regla 58 de Procedimiento Civil, serán revisables por el Tribunal de Primera Instancia Sala Superior de Coamo.

- SECCIÓN 11MA:** Cuando el adquirente, durante el año contado a partir de la transferencia de la titularidad del inmueble, no haya realizado la rehabilitación de la propiedad adquirida, o no haya realizado la agrupación, cuando esta fuera procedente, el municipio podrá ejercer la acción de retracto convencional, de conformidad con lo dispuesto en el Código Civil de Puerto Rico.
- SECCIÓN 12MA:** Por la presente se autoriza al Municipio Autónomo de Coamo, a través de Obras Públicas Municipal a que se lleven a cabo limpiezas o demoliciones obviando el procedimiento establecido en esta ordenanza en aquellos casos que el Presidente de la Comisión de Estorbos Públicos certifique que sea una emergencia real y comprobada, donde un solar yermo o estructura representen un peligro inminente en la vecindad y creen un estado de emergencia tal que el Municipio no tenga más alternativa que la de proceder a destruir la propiedad o eliminar el estado de peligrosidad. No obstante, los gastos incurridos por el Municipio le serán cobrados al titular o a las personas interesadas en la propiedad.
- Se entenderá como emergencia real, una situación imprevista que, de no ser afrontada con rapidez y con la acción correctora, puede ocasionar lesiones a la persona y daños a los bienes materiales.
- SECCIÓN 13RA:** Toda Ordenanza, Resolución o Acuerdo que en todo o en parte estuviese en conflicto con la presente ordenanza queda por ésta derogada.
- SECCIÓN 14TA:** Esta Ordenanza comenzará a regir a los diez (10) días de su publicación en cumplimiento con lo requerido en el Artículo 2.008 de la Ley Núm. 107 del 14 de agosto de 2020, según enmendada, conocida como "El Código Municipal de Puerto Rico" y firmada en todas sus partes.
- SECCIÓN 15TA:** Esta Ordenanza deroga la Ordenanza Número 3, Serie 2021-2022. Todos los actos y gestiones realizadas por la Comisión de Estorbos Públicos basados en las ordenanzas aquí derogadas continuaron en vigor según fueran realizados y publicados.
- SECCIÓN 16TA:** Copia de esta Ordenanza será notificada al Oficina de Planificación y Desarrollo Económico, Oficina de Secretaría Municipal, Oficina Manejo de Emergencias, Oficina de Obras Públicas, Oficina de Gerencia y Presupuesto, Departamento de Hacienda, Oficina del Contralor, Comisionado de la Policía Municipal, al Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM), al Tribunal de Primera Instancia-Sala de Coamo.

APROBADO POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE COAMO PUERTO RICO, HOY 21 DE OCTUBRE DE 2024.



HON. LUIS R. TORRES BORGES
Vice Presidente, Legislatura Municipal



SRA. MIRIAM I. ROJAS SÁNCHEZ
Secretaria Interina, Legislatura Municipal

APROBADO POR EL ALCALDE DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE COAMO, PUERTO RICO, HOY 22 DE OCTUBRE DE 2024.



HON. JUAN CARLOS GARCÍA PADILLA
Alcalde

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE COAMO
LEGISLATURA MUNICIPAL

CERTIFICACIÓN

Yo, Miriam I. Rojas Sánchez, Secretaria Interina de la Legislatura Municipal del Municipio Autónomo de Coamo, Puerto Rico, por la presente certifico: que la que antecede es una copia fiel y exacta de la **ORDENANZA NÚMERO 8, SERIE 2024-2025**, adoptada por la Legislatura Municipal del Municipio Autónomo de Coamo, Puerto Rico, en la **4^{TA} REUNIÓN** de la **2^{DA} SESIÓN ORDINARIA** celebrada el día 21 de octubre de 2024, Intitulada:

PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO DE COAMO A DECLARAR ESTORBO PÚBLICO AQUELLAS EDIFICACIONES, SOLARES, YERMOS O BALDÍOS QUE AMENACEN O AFECTEN LA SALUD, SEGURIDAD PÚBLICA; ESTABLECER EL PROCESAMIENTO ADECUADO PARA DISPONER DE LAS MISMAS; DEROGAR LA ORDENANZA NÚMERO 3, SERIE 2021-2022 Y SUS ENMIENDAS; Y PARA OTROS FINES.

Además, que la misma fue aprobada por los votos afirmativos de los siguientes Legisladores Municipales presentes en dicha reunión:

1. Hon. Luis R. Torres Borges
2. Hon. Teresa Santiago Torres
3. Hon. Carmen L. Colón Padilla
4. Hon. Lourdes L. Arce Jiménez
5. Hon. Francisco Cruz Burgos
6. Hon. Carmen J. Colón Colón
7. Hon. Carlos A. Reyes Rivera
8. Hon. Aitza L. Martínez Martínez
9. Hon. Gilberto L. Rodríguez Padilla
10. Hon. Edwin J. Echevarría Ortiz
11. Hon. Neida L. Mateo Reyes
12. Hon. Daniel Jr. Torres Martínez
13. Hon. José A. Bonilla Colón

Ausentes:

1. Hon. Damaris L. Figueroa Santiago
2. Hon. Merlyn J. Rivera Zayas

PARA QUE ASÍ CONSTE y para enviar copia certificada de la misma a las agencias de gobierno e instrumentalidades concernidas para su conocimiento y acción correspondiente, expido la presente que firmo y estampo el **SELLO OFICIAL** de este **MUNICIPIO AUTÓNOMO DE COAMO**, Puerto Rico, el 22 de octubre de 2024.


MIRIAM I. ROJAS SÁNCHEZ
Secretaria Interina

