



LEGISLATURA MUNICIPAL
SAN LORENZO
GOBIERNO MUNICIPAL DE SAN LORENZO



ORDENANZA NÚM: 009-EX

SERIE: 2023-2024

DE LA HONORABLE LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN LORENZO, PUERTO RICO, PARA DECLARAR DE INTERÉS PÚBLICO, ASÍ COMO ÚTIL, NECESARIA Y CONVENIENTE A LOS FINES DEL MUNICIPIO DE SAN LORENZO, ADQUIRIR MEDIANTE EXPROPIACIÓN FORZOSA UNA PROPIEDAD INMUEBLE UBICADA EN LA PR-181, KM. 21.8 DEL BARRIO ESPINO CON EL PROPÓSITO DE TRANSFERIR SU TITULARIDAD A AJR MANUFACTURING CORP., PARA SU DESARROLLO ECONÓMICO, DE CONFORMIDAD CON LA LEY 107-2020, SEGÚN ENMENDADA Y PARA OTROS FINES RELACIONADOS.

PRESENTADA POR LOS LEGISLADORES MUNICIPALES:

Hon. Héctor H. Martínez Rosado
Hon. Stephanie Alverio Pérez
Hon. Juan Figueroa Figueroa
Hon. Juan Gómez Gómez
Hon. Abimael Pascual Figueroa

Hon. Judith I. Delgado Colón
Hon. Grisela Arzuaga Bruceles
Hon. Omar Díaz Reyes
Hon. Yasira Laureano Sánchez
Hon. Marcelo Pérez Pagán

JAM
HHM
MTD

POR CUANTO: La Ley Núm. 107-2020, según enmendada, conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico”, declara parte de su política pública, proveer a los municipios 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. El referido Código reconoce que los municipios son la entidad gubernamental más cercana al pueblo y el mejor intérprete de sus necesidades y aspiraciones. En consecuencia, se declara de máximo interés público que los municipios cuenten con los recursos necesarios para rendir sus servicios.

POR CUANTO: La Ley 107, ante, establece en el Artículo 1.008, que los municipios tendrán los poderes naturales y cedidos que le correspondan para ejercer las facultades inherentes a sus fines y funciones. El inciso (l) del referido Artículo indica que los municipios podrán “[a]dquirir y habilitar los terrenos para cualquier obra pública, construir, mejorar, reparar, reconstruir, rehabilitar instalaciones de cualquier clase, tipo o naturaleza para cualquier fin público autorizado por ley”. Por su parte, el inciso (o) establece que los municipios podrán “[e]jercer 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: Por su parte, el Artículo 2.018, inciso (a) de la Ley 107, ante, dispone sobre la Adquisición de Bienes por Expropiación Forzosa. En lo particular, se faculta a los municipios a instar procesos de expropiación forzosa por cuenta propia bajo lo siguiente:

(1) ...

(2) *Ocupación de propiedad privada. — Los fines para los cuales los municipios pueden ocupar, demoler o causar perjuicios a la propiedad privada serán los siguientes:*

(i) ...

(iv) *Cuando la misma haya sido declarada estorbo público según lo establecido en este Código, no teniendo que cumplir con la presentación de una consulta de ubicación ante la Oficina de Gerencia de Permisos.*

(v) *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**, sean objeto de expropiación por el municipio donde ubiquen, 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.*

POR CUANTO:

Mediante la Ley 83 de 2017, se enmendó la Ley de Municipios Autónomos, a los fines de expeditar y simplificar el procedimiento de disposición de propiedades que sean declaradas estorbos públicos; establecer un procedimiento de expropiación forzosa a favor de los municipios con parámetros definidos; establecer que el gravamen por multas y mitigación por estorbo público constituye una hipoteca legal tácita; y para otros fines relacionados. Es menester indicar, que mediante la citada Ley 83 se facultó a los Municipios de Puerto Rico a que “[c]uando sea favorable al interés público que las estructuras abandonadas o solares abandonados, yermos o baldíos en las comunidades de todo Puerto Rico, que estén en estado de abandono, **constituyendo o no estorbos públicos**, sea objeto de expropiación por el municipio donde ubiquen, 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 adecuadas, a tenor con las disposiciones de la Ley 31-2012, según enmendada, conocida como “Ley para Viabilizar la Restauración de las Comunidades de Puerto Rico”.

POR CUANTO:

El citado Artículo 2.018, de la Ley 107, incorporó las disposiciones de la mencionada Ley 83, la cual permite expropiar propiedades que sean o no estorbos públicos utilizando los mecanismos del Artículo 4.012 (antes disposiciones de la Ley 31-2012). Se dispone, además, sobre la “Declaración de Utilidad Pública”. Sobre este particular, se establece que “[e]l Alcalde solicitará a la Legislatura Municipal la aprobación de una ordenanza para que declare la utilidad pública de cualesquiera propiedades, intereses o derechos que deseen ser adquiridas, por éstas ser útiles, necesarias y convenientes a los fines municipales. Disponiéndose, que el uso para el cual se destina la propiedad a adquirirse mediante la expropiación, la naturaleza o extensión del derecho a adquirirse, la cantidad de terreno a expropiarse, y la necesidad o lo adecuado del sitio en particular que se expropia, no podrá ser objeto de revisión por los tribunales. Sin embargo, una vez el titular de dominio es debidamente notificado del procedimiento de expropiación en su contra, éste tendrá la oportunidad de presentar una contestación ante el tribunal y levantar las defensas y objeciones que tenga sobre el carácter público del uso”.

JM

POR CUANTO: La propiedad que se interesa expropiar estuvo sujeta a varias medidas legislativas municipales que tuvieron como propósito administrarla y que el Municipio de San Lorenzo fuera el dueño de la antigua Fábrica de Jugos Festival ubicada en el Barrio Espino. Como parte de las medidas legislativas aprobadas estuvieron las siguientes: la Resolución Núm. 19-OT, Serie 2009-2010, autorizó a gestionar y adquirir por medio de cesión, la Organización de Agricultores del Barrio Espino (OABE) con todos sus bienes activos y pasivos, muebles e inmuebles, productos Festival y cualquier marca registrada. Sobre este particular, no se desprende que la cesión de la propiedad se haya formalizado. Posterior a esta Resolución, mediante la Resolución Núm. 34-ENM-OT, Serie 2009-2010, el Municipio asignó la cantidad de \$100,000, para gestionar la adquisición. No obstante, por medio de la Resolución Núm. 50-ENM-OT, Serie 2009-2010, se redujo la cantidad asignada. Mediante la Resolución Núm. 54-OT, Serie 2009-2010, se autorizó la creación de la empresa municipal Corporación para el Desarrollo de Jugos Festival Inc., la cual tuvo como propósito atender los problemas de producción de los productos de OABE. Así las cosas, mediante la Resolución Núm. 57-DOT, Serie 2011-2012, se autorizó donar la cantidad de \$40,000 a la empresa municipal. En la actualidad Desarrollo de Jugos Festival Inc. no está en operaciones.

HJM
MTD

POR CUANTO: Basado en las legislaciones antes mencionadas, mediante la Resolución Núm. 42-OA, Serie 2013-2014, se autorizó el arrendamiento de la propiedad en cuestión a la corporación AJR Manufacturing Corp. por un término de cinco (5) años. En dicha Resolución se estableció que AJR Manufacturing Corp. invertiría la cantidad de \$250,000 en reparaciones a la infraestructura. Mediante la Resolución Núm. 44-OA, Serie 2020-2021, se autorizó el arrendamiento por un periodo de treinta (30) años a la misma empresa.

POR CUANTO: A pesar de las medidas legislativas aprobadas, la referida propiedad no le pertenece al Municipio de San Lorenzo por razón de que se aprobó legislación para autorizar la cesión de la propiedad a nombre del Municipio, pero esta transacción de enajenación no se formalizó, por razones que se desconocen. Es por ello, que el Municipio interesa adquirir la propiedad que se describe a continuación mediante el procedimiento de expropiación forzosa:

Rústica: Predio localizado en la carretera estatal PR-181, Kilometro veintiuno punto ocho (21.8) del Barrio Espino, en el término municipal de San Lorenzo, Puerto Rico, con una cabida superficial de once mil seiscientos setenta y dos metros cuadrados con ochocientos dieciocho milésimas de otro metro cuadrado (11,672.818) equivalentes a dos cuerdas con noventa y siete centésimas de otra cuerda (2.97).—**EN LINDES:** Por el Norte, en una distancia de ciento cincuenta metros con veintinueve centésimas de otro metro (150.29 mts) con la finca de la cual se segrega; por el Sur, en tres alineaciones que suman una distancia de ciento tres metros con noventa y ocho centésimas de otro metro (103.98 mts) con una quebrada; por el Este, en cuatro alineaciones que suman una distancia de ciento dos metros con sesenta y cuatro centésimas de otro metro (102.64 mts) con la carretera estatal PR-181; y por el Oeste en una distancia de ochenta y tres metros con noventa y nueve (83.99 mts), con la con la finca de la cual se segrega.

La propiedad antes descrita es parte de la finca "4,176" inscrita al folio "164" del tomo "186" de San Lorenzo, Registro de la Propiedad de Caguas, Sección Segunda.

Número de Catastro: 327-123-223-25-000

POR CUANTO: Mediante comunicación escrita con fecha del 15 de febrero de 2022, la compañía AJR Manufacturing Corp., manifestó al Municipio de San Lorenzo su interés de adquirir la misma, a los fines continuar desarrollando la economía de la zona y el negocio localizado en dichas facilidades. Es por ello, que la intención del Municipio de adquirir la propiedad para eventualmente transferir la misma al potencial adquirente, a tenor con las normas del Artículo 4.012 de la Ley 107, ante y que de esta forma el Municipio pueda recuperar los fondos públicos invertidos así como el valor económico de los donativos otorgados para el uso de la mencionada propiedad y a su vez, fomentar el desarrollo económico y comercial que se lleva a cabo en este lugar desde el año 2014, mediante el uso y la actividad comercial en la propiedad.

JAN
HHM
MTD
POR CUANTO: La propiedad antes mencionada ha sido tasada en \$74,250.00 en cuanto a la tierra, según informe de tasación preparado y aprobado mediante certificación de aprobación de un Tasador Revisor y/o mediante endoso de valoración emitida por el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM), esto de conformidad con el Artículo 2.018 (a) (7) de la Ley 107-2020, según enmendada.

POR CUANTO: A estos fines, el Municipio y AJR Manufacturing Corp., como potencial adquirente, suscribieron un contrato para la expropiación y adquisición de la propiedad inmueble antes descrita. A estos fines, AJR Manufacturing Corp., suministró al Municipio, la cantidad de \$294,925.00. Dicha suma de dinero constituye el cien por ciento (100%) del valor razonable en el mercado establecido en el informe de tasación por toda la propiedad, más una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor de tasación del terreno, esto último para cubrir 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, de conformidad con el Artículo 4.012 de la Ley 107, ante.

POR CUANTO: En vista de lo antes expuesto, el Municipio de San Lorenzo interesa radicar ante el Tribunal de Primera Instancia en la Sala Superior de la Región Judicial a la que pertenece San Lorenzo, una petición de expropiación para la adquisición y entrega material de la propiedad y de esta manera, obtener el título absoluto de dominio de la misma para su posterior transferencia al potencial adquirente, cumplir con la política pública establecida y con los fines públicos expuestos en la presente Ordenanza.

POR TANTO: **SE AUTORIZA POR ESTA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN LORENZO, PUERTO RICO, LO SIGUIENTE:**

SECCIÓN 1RA: Se declara favorable al interés público, así como útil, necesaria y conveniente a los fines del Municipio de San Lorenzo, adquirir una propiedad inmueble, según descrita en esta Ordenanza con el propósito de transferir su titularidad a AJR Manufacturing Corp., como potencial adquirente, con el fin de continuar su desarrollo económico en el Municipio y mantener la propiedad en condiciones,

según lo expuesto en esta Ordenanza, de conformidad con las normas para la adquisición de bienes por expropiación forzosa establecidos en la Ley 107-2020, según enmendada, en particular, los Artículos 2.018 y 4.012 de dicha Ley.

SECCIÓN 2DA: Se autoriza y faculta al Alcalde del Municipio de San Lorenzo, Honorable Jaime Alverio Ramos, o a su representante autorizado, a lo siguiente:

- a. a adquirir la propiedad a la que se hace referencia en la parte expositiva de esta Ordenanza y a estos fines, presente ante el Tribunal de Primera Instancia en la Sala Superior de la Región Judicial a la cual pertenezca el Municipio de San Lorenzo, la correspondiente petición de expropiación forzosa.
- b. a suscribir la Declaración para la Adquisición y Entrega Material de las Propiedades objeto de expropiación.
- c. a comparecer ante cualquier agencia estatal para los propósitos de esta Ordenanza y de igual manera firmar cualquier documentación relacionada o comparecer en representación del Municipio en cualquier documento público.
- d. a adquirir la referida propiedad mediante cualquier negocio jurídico, incluyendo, la compraventa.

SECCIÓN 3RA: Se autoriza a la Directora de Finanzas a que expida, en su momento, un cheque a nombre del "Secretario del Tribunal General de Justicia de Puerto Rico" por la cantidad determinada, sujeto al valor en el mercado de la propiedad, según conste en el informe de tasación, debidamente endosado, según lo dispuesto en el Artículo 2.018 (a) (7) de la Ley 107, ante, para que sea depositado por el Municipio en el Tribunal como la cantidad correspondiente a la justa compensación por dicha propiedad, con sujeción a lo dispuesto en los Artículos 4.010(d) y 4.012 de la referida Ley 107, en cuanto al cálculo de la justa compensación y la normas aplicables a los ajustes de contribuciones sobre la propiedad emitidas por el CRIM, de conformidad con los Artículos antes citados.

SECCIÓN 4TA: De igual forma, se autoriza al Alcalde, en caso de que el Tribunal estimase que por la referida propiedad deba pagarse alguna suma adicional, requiera de la Directora de Finanzas que expida un cheque a favor del Secretario del Tribunal de Primera Instancia de Puerto Rico, por la suma adicional adjudicada con cargo a los fondos en poder del Municipio, que para este fin separe el Gobierno Municipal de San Lorenzo y que serán provistos por AJR Manufacturing Corp., como potencial adquirente, según lo dispuesto en el Artículo 4.012 (d) de la Ley 107, ante.

SECCIÓN 5TA: Los fondos disponibles y reservados para cubrir la justa compensación provienen de la suma pagada por AJR Manufacturing Corp., como potencial adquirente, de conformidad con el Artículo 4.012 de la Ley 107, ante. Tales fondos están en poder del Municipio. No obstante, los fondos disponibles para cubrir cualquier suma adicional que en su día pudiese ser determinada por el Tribunal de Primera Instancia como justa compensación, provendrán de fondos en poder del Municipio. Disponiéndose, que AJR Manufacturing Corp., como potencial adquirente, está obligado por ley a cubrir cualquier suma adicional que se requiera por el

Tribunal de Primera Instancia como justa compensación, de conformidad con el Artículo 4.012 de la Ley 107.

JAM
HHM
MTD

SECCIÓN 6TA: Se autoriza al Alcalde, o a su representante autorizado, que luego de dictarse sentencia final por el Tribunal, relativo a la petición de expropiación forzosa, comience con los trámites pertinentes para transferir la titularidad de la propiedad objeto de esta Ordenanza a AJR Manufacturing Corp., y a tales fines, comparezca a otorgar y suscribir cualquier documentación relacionada o comparecer en representación del Municipio en cualquier documento público. Disponiéndose, que el Municipio no realizará el traspaso de la titularidad de la propiedad al adquirente hasta que éste no haya saldado cualquier suma que adeude por motivo del proceso, según lo dispuesto en el Artículo 4.012 de la Ley 107.

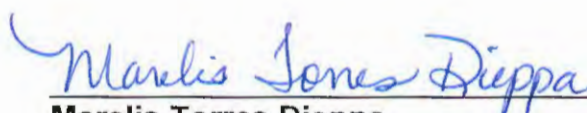
SECCIÓN 7MA: Esta Ordenanza de carácter general comenzará a regir inmediatamente después de ser aprobada por la Legislatura Municipal y firmada por el Alcalde.

SECCIÓN 8VA: Copia de esta Ordenanza será enviada a la Secretaría Municipal, al Departamento de Finanzas Municipal, al Presidente o miembro principal de AJR Manufacturing Corp., al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM), a la Oficina de Gerencia y Presupuesto del Gobierno de Puerto Rico (OGP), al Departamento de Estado, 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 estatal y/o municipal pertinente, para su conocimiento y acción correspondiente.

APROBADA POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN LORENZO, PUERTO RICO, HOY 14 DE NOVIEMBRE DE 2023.

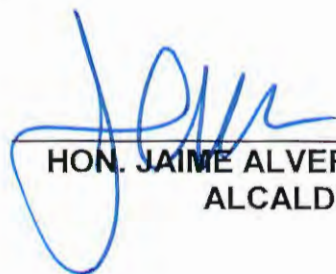


Hon. Héctor H. Martínez Rosado
Presidente Legislatura Municipal



Marelis Torres Dieppa
Secretaria Legislatura Municipal

APROBADA Y FIRMADA EN SAN LORENZO, PUERTO RICO, HOY 17 DE NOVIEMBRE DE 2023.



HON. JAIME ALVERIO RAMOS
ALCALDE



LEGISLATURA MUNICIPAL SAN LORENZO

CERTIFICACIÓN

Por la presente **CERTIFICO**:

Que la que antecede es la **Ordenanza Núm. 009-EX Serie 2023-2024** del **14 de noviembre de 2023**, según aprobada por la **Legislatura Municipal de San Lorenzo, Puerto Rico**, reunida en su **SESIÓN ORDINARIA** con el voto afirmativo de los (as) siguientes Legisladores (as) Municipales. La misma fue firmada por el **Hon. Jaime Alverio Ramos, Alcalde del Municipio de San Lorenzo**, el 17 de noviembre de 2023.

Total a Favor: 14

Hon. Héctor H. Martínez Rosado
Hon. Judith Delgado Colón
Hon. Yasira Laureano Sánchez
Hon. Abimael Pascual Figueroa
Hon. Stephanie Alverio Pérez
Hon. Omar Díaz Reyes
Hon. Juan Figueroa Figueroa

Hon. Juan Gómez Gómez
Hon. Marcelo Pérez Pagán
Hon. Grisela Arzuaga Bruceles
Hon. Nancy Velázquez Arroyo
Hon. John Dávila Andino
Hon. Nuria M. Gómez Machín
Hon. Bárbara L. Santiago Muñoz

Total Abstenidos: 0
Total Ausentes: 0
Total en Contra: 0
Total Inhibidos: 0
Total Excusados: 2

Hon. Cristian F. Sánchez Torres
Hon. Carlos I. Morales Camacho

Y para que conste, expido la presente **CERTIFICACIÓN**, en San Lorenzo, Puerto Rico, hoy 17 de noviembre de 2023.

Marelis Torres Dieppa

Marelis Torres Dieppa
Secretaria Legislatura Municipal

