

“Ley para el Manejo de Estorbos Públicos y la Reconstrucción Urbana de Santurce y Río Piedras”

Ley Núm. 96 de 10 de agosto de 2017, según enmendada

(Contiene enmiendas incorporadas por las siguientes leyes:

[Ley Núm. 270 de 15 de diciembre de 2018](#))

Para crear la “Ley para el Manejo de Estorbos Públicos y la Reconstrucción Urbana de Santurce y Río Piedras” a los fines de proveer un mecanismo alternativo, a través de la Administración de Terrenos de Puerto Rico, para facilitar la erradicación de Estorbos Públicos y su conversión en estructuras funcionales, ya sea destinadas a viviendas o comercios en los sectores de Santurce y Río Piedras del Municipio de San Juan, fomentar la adquisición y restauración de los mismos; otorgar a la Administración de Terrenos de Puerto Rico autoridad para declarar como Estorbo Público aquellas propiedades inmuebles en estado de deterioro y abandono de conformidad con el procedimiento establecido en esta Ley; transferir las propiedades declaradas como Estorbo Público a Personas que se propongan convertirlas en estructuras funcionales; añadir un nuevo inciso (c-1) al Artículo 7 de la [Ley Núm. 13 de 16 de mayo de 1962, según enmendada](#); y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Desde hace varios años hemos experimentado una crisis socio-económica cuyas implicaciones trascienden el asunto exclusivamente económico. Los efectos de este escenario se ven reflejados cada vez más en el abandono de edificios, solares, viviendas y distintos tipos de estructuras a través de nuestra Isla, incluyendo centros urbanos, siendo dos (2) de los sectores más afectados, Santurce y Río Piedras en el Municipio de San Juan.

Como Gobierno, tenemos la responsabilidad de incentivar y facilitar el desarrollo económico, por lo que resulta fundamental reevaluar los mecanismos existentes y atemperarlos a nuestra realidad. Ciertamente, esta Asamblea Legislativa ha promulgado un sinnúmero de estatutos dirigidos a atender esta grave situación. Como parte de este esfuerzo, aprobamos la [Ley 31-2012, según enmendada, conocida como “Ley para Viabilizar la Restauración de las Comunidades de Puerto Rico”](#). Mediante esta Ley, proporcionamos a los Municipios un mecanismo ágil para la expropiación de aquellas estructuras que constituyen Estorbos Públicos y facilitar la transformación de las áreas en las que se ubican.

La Exposición de Motivos de la citada [Ley 31-2012](#) reconoció la urgencia de buscar alternativas que hicieran viable atender las necesidades de vivienda de miles de nuestros ciudadanos, lo que a su vez debe propender a la rehabilitación de las comunidades en todo Puerto Rico. Asimismo, destacó la existencia de sectores dentro del término municipal de San Juan que han experimentado una reducción en su densidad poblacional, lo que ha dado lugar a que en el referido Municipio existan viviendas y otras estructuras, así como solares, en estado de total abandono.

En consecuencia, el aludido estatuto autorizó a los Municipios a realizar procedimientos de Expropiación Forzosa de estructuras abandonadas o solares abandonados, yermos o baldíos declarados como Estorbos Públicos y transferirlas a ciudadanos particulares que puedan hacer uso adecuado de dichas Propiedades. Al mismo tiempo, estableció que la Persona interesada en adquirir el inmueble proveería al Municipio los fondos necesarios para la justa compensación y los gastos que conlleve el procedimiento.

Cuando el Municipio no fuere a expropiar inmuebles declarados como Estorbo Público por motivos de utilidad pública, según dispone la [Ley 31-2012](#), viene obligado a preparar un Inventario de Propiedades Declaradas como Estorbo Público. Al Municipio se le requiere que mantenga el Inventario con información actualizada, el cual debe estar disponible al público.

A pesar de ello, vemos que en zonas como las comprendidas en los sectores de Santurce y Río Piedras en el Municipio de San Juan son cada vez más las estructuras abandonadas, vandalizadas y en avanzado deterioro. Con el pasar del tiempo, es notoria la ruina de gran parte de estos sectores y deja evidenciado que no se han utilizado las herramientas que provee la [Ley 31-2012](#) para detener el avanzado detrimento de estos sectores, que redundan en perjuicio directo de los ciudadanos y comerciantes de las mismas.

oportunidad de disfrutar al máximo las ventajas de tener todo tipo de servicios y comercios disponibles al alcance de todos, Santurce y Río Piedras son ahora áreas abandonadas parcialmente, donde en algunas zonas impera el evidente deterioro de sus estructuras, que yacen vandalizadas, en ruinas, invadidas y se utilizan en ocasiones para albergar actividad criminal y delictiva. A pesar de las ventajas que ofrecen estos sectores que cuentan con servicios de transportación pública, como el tren urbano y los medios de transporte que brinda la Autoridad Metropolitana de Autobuses, estas áreas han pasado a ser un vestigio de lo que fueron por muchas décadas. Sus antiguos y actuales residentes reclaman el resurgimiento de estas áreas, su re-desarrollo como lugares idóneos para vivienda y comercio céntricos. Más aún, a pesar de circundar conocidas y muy frecuentadas áreas turísticas, estos sectores no ofrecen seguridad a nuestros visitantes y turistas, ni representan lo que debe ser la Ciudad Capital de San Juan. Es nuestro deber mejorar la calidad de vida de nuestros ciudadanos, y proteger la vida y Propiedad de los mismos, así como la de nuestros visitantes y turistas.

Cabe destacar que el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha reiterado la potestad inherente del Estado para adquirir la titularidad de bienes privados a través de la Expropiación Forzosa, así como la facultad de la Asamblea Legislativa para ejercer su autoridad de expropiación directamente o delegándola en otras entidades o funcionarios públicos. Las únicas limitaciones que se reconocen a este ejercicio son: que la Propiedad se dedique a un uso o fin público y se le satisfaga al demandado una justa compensación por ella. La Asamblea Legislativa tiene gran discreción para determinar lo que constituye un fin público para la expropiación, así como su utilidad y necesidad. Municipio de Guaynabo v. Adquisición, 180 D.P.R. 206 (2010).

Ciertamente, debemos ser proactivos en la búsqueda de soluciones para mejorar la calidad de vida de los residentes y estimular el desarrollo económico de dichas áreas y mejorar el entorno urbano de las mismas. Con esto en mente, resulta apremiante proveer mecanismos alternos para la consecución del objetivo de fortalecer el resurgimiento de Santurce y Río Piedras como sectores prolíferos, tanto en lo que se refiere a actividad económica, el entorno urbano y el incremento de viviendas en buen estado para ser habitadas por nuestros ciudadanos.

Por otra parte, la Administración de Terrenos de Puerto Rico se creó con la intención de que sus actividades promuevan, entre otros, el bienestar, la libertad económica y la justicia social de los habitantes de Puerto Rico, siendo uno de los componentes del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio. Por consiguiente, se delegaron a ésta los poderes y derechos necesarios para llevar a cabo todas sus actividades, incluyendo el poder de Expropiación Forzosa.

Tomando en cuenta la necesidad inaplazable de fomentar el re-desarrollo de Santurce y Río Piedras como parte de nuestro plan para el progreso económico de Puerto Rico, brindamos mediante esta Ley una nueva opción, a través de la Administración de Terrenos, para erradicar las estructuras que constituyen estorbos públicos y re-desarrollar las mismas en beneficio de nuestros ciudadanos y visitantes. De este modo, se viabiliza que Personas con interés en adquirir cualquiera de dichas Propiedades puedan hacerlo sin depender exclusivamente del procedimiento establecido en la citada [Ley 31-2012](#) y sin restricción en la cantidad de Propiedades que puedan adquirir.

De conformidad con lo anterior, se faculta a la Administración de Terrenos para declarar como Estorbo Público, a petición de parte interesada, aquellas Propiedades abandonadas y en estado de deterioro ubicadas en Santurce y Río Piedras, conforme a los criterios y al procedimiento que en esta Ley se establecen. Luego de lo cual, instará ante el Tribunal de Primera Instancia la correspondiente acción de Expropiación Forzosa con el fin de traspasar la titularidad de la Propiedad a Personas con interés en adquirirla y contribuir de esta forma con la consecución de los objetivos aquí plasmados.

Además, esta Ley otorga ciertos beneficios a los adquirentes de las Propiedades y ciertas otras personas y entidades con el fin de promover la inversión en estas áreas. Así, lograremos encaminar estos sectores hacia su recuperación económica, detener su decadencia y restaurar el entorno urbano de la Ciudad de San Juan.

Por todo lo antes esbozado, esta Asamblea Legislativa considera un interés apremiante fomentar el progreso económico en aquellos sectores como lo son Santurce y Río Piedras del Municipio de San Juan, que cuentan con mayor potencial para el aumento de la actividad comercial; el desarrollo de céntricas áreas de vivienda y promover una mejor calidad de vida.

Decrétase por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico:

Artículo 1. — Título. (21 L.P.R.A. § 898)

Esta Ley se conocerá como “Ley para el Manejo de Estorbos Públicos y la Reconstrucción Urbana de Santurce y Río Piedras”.

Artículo 2. — Declaración de Política Pública. (21 L.P.R.A. § 898a)

Será prioridad del Gobierno de Puerto Rico la rehabilitación, tanto económica como comercial y residencial, de los sectores de Santurce y Río Piedras, sitios en el Municipio de San Juan. Por lo cual, se establece como política pública lo siguiente:

(a) Suscitar la rehabilitación y fortalecimiento de la actividad económica, comercial y residencial de los sectores de Santurce y Río Piedras del Municipio de San Juan, atajando el abandono y deterioro que experimentan estos sectores.

- (b) Proveer un mecanismo alternativo, para facilitar la declaración y erradicación de Estorbos Públicos y su conversión en estructuras funcionales, ya sea destinadas a viviendas o comercios, fomentando la adquisición y restauración de las mismas, contribuyendo así a la recuperación de estos sectores.
- (c) Promover la adquisición por parte de Personas interesadas de estructuras declaradas como Estorbo Público, tanto para usos comerciales como residenciales, en cumplimiento con la legislación y regulaciones existentes para la conservación de aquellas con valor arquitectónico o histórico.
- (d) Aumentar las oportunidades de acceso a viviendas, empleo, desarrollo comercial y económico en dichos sectores.
- (e) Conceder beneficios destinados a estimular la actividad económica y, con ello, optimizar las condiciones bajo las cuales conviven sus habitantes.
- (f) Fortalecer la seguridad de las áreas que comprenden ambos sectores y mejorar su imagen ante el público.
- (g) Tomar todas aquellas medidas que sean necesarias y convenientes para viabilizar la consecución de los fines de esta Ley.

Artículo 3. — Definiciones. (21 L.P.R.A. § 898b)

Para efectos de esta Ley, los siguientes términos tendrán los significados que a continuación se expresan:

- (a) **Administración de Terrenos o Administración** — significa la Administración de Terrenos de Puerto Rico, creada por la [Ley Núm. 13 de 16 de mayo de 1962, según enmendada](#).
- (b) **Adquiriente Potencial** — toda persona natural o jurídica que hubiera sido calificada como Proponente por la Administración y a solicitud del cual se iniciaran los procedimientos para la Expropiación Forzosa de la Propiedad.
- (c) **Compraventa** — contrato entre dos (2) partes, vendedor y comprador, formalizado mediante escritura pública ante Notario Público autorizado a ejercer la profesión en Puerto Rico, mediante el cual, en consideración a un precio cierto, se transfiere el título y posesión de un bien inmueble. Incluye transacciones de compraventa, permuta y traspasos, según estas se definen en el Código Civil de Puerto Rico.
- (d) **Costo de Adquisición** — la suma que surge como resultado del valor final de la Propiedad e interés por el que se compensará al Propietario, incluyendo además todos los costos asociados al proceso de adquisición, ya sea mediante compra directa o expropiación forzosa, cargos por servicios de representación legal en el pleito de expropiación forzosa hasta su culminación y los costos que conlleve la transferencia de la titularidad de la Propiedad al Adquiriente Potencial. Estos costos incluyen, pero sin limitarse, a los siguientes: gastos de la Administración para realizar tasaciones; revisiones de tasaciones; estudios de título, emplazamientos, mensuras, planos, gastos legales y de peritos requeridos para el proceso de adquisición, gastos de registros e inscripciones, deudas intereses, recargos o penalidades con el CRIM sobre la contribución sobre la propiedad inmueble u otros gravámenes que aparezcan en el Registro de la Propiedad.
- (e) **Cuenta “Escrow” o Plica** — cuenta creada para la custodia de activos por un tercero imparcial, quien retiene dichos activos hasta que se cumplan las condiciones legales predeterminadas en el contrato de la cuenta.

(f) CRIM — significa el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales creado bajo la [Ley 80-1991, según enmendada](#).

(g) Depósito — suma de dinero equivalente al diez por ciento (10 %) del Informe de Tasación de la Propiedad que el Proponente consignará a la Administración para que esta mantenga en una Cuenta “Escrow” o Plica y la utilice para cubrir los gastos iniciales del procedimiento de declaración de Estorbo Público.

(h) Estorbo Público — significa cualquier estructura abandonada o solar abandonado, yermo o baldío que sea inadecuado para ser habitado o utilizado por seres humanos, por estar en condiciones de ruina, falta de reparación, defectos de construcción, o que es perjudicial para la salud o la seguridad del público, o presenta características que perjudican el desarrollo en dichas áreas, su ocupación legal como vivienda o comercio, o que afecta el acceso a dichas áreas por residentes, visitantes y turistas. Dichas condiciones pueden incluir, pero sin limitarse, a las siguientes: defectos en la estructura que aumentan los riesgos de incendios o accidentes; fachadas y estructuras destruidas o vandalizadas; falta de adecuada ventilación o facilidades sanitarias; falta de líneas y otras instalaciones que puedan conectarse al sistema de la Autoridad de Energía Eléctrica o al de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados; acumulación de desperdicios sólidos, y falta de higiene y limpieza.

(i) Expropiación Forzosa — significa el procedimiento mediante el cual se adquiere una propiedad o los derechos e intereses patrimoniales legítimos, llevado a cabo por el Estado en aras de un beneficio social, mediante previo pago de justa compensación y según el mismo se describe en la [Ley Orgánica de la Administración de Terrenos](#).

(j) Informe de Tasación — es el documento resultado de un proceso realizado por un Evaluador Profesional de Bienes Raíces licenciado, mediante el cual se estima el valor de un bien de acuerdo al criterio profesional de un evaluador en la materia, cuya facultad legal y desempeño ético avalan la confiabilidad de su valoración, conforme a normas y procedimientos generalmente aceptados en su especialidad.

(k) Ingeniero Licenciado — persona natural debidamente autorizada a ejercer la profesión de la ingeniería civil en Puerto Rico, a tenor con lo dispuesto en la Ley Núm. 173 de 12 de agosto de 1988, según enmendada.

(l) Inventario — significa el Inventario de Propiedades Declaradas como Estorbo Público que mantiene el Municipio de San Juan, de conformidad con la [Ley 31](#), o el Inventario que para fines de esta Ley podrá establecer la Administración de Terrenos de Puerto Rico.

(m) Ley Orgánica de la Administración de Terrenos — significa la [Ley Núm. 13 de 16 de mayo de 1962, según enmendada](#).

(n) Ley 31 — significa la [Ley 31-2012, según enmendada, conocida como “Ley para Viabilizar la Restauración de las Comunidades de Puerto Rico”](#).

(o) Municipio — significa el Municipio Autónomo de San Juan.

(p) Persona con Interés — persona natural o jurídica, pública o privada, que tenga un derecho o interés sobre la Propiedad, incluyendo, pero sin limitarse a, heredero, acreedor hipotecario o persona con derecho de usufructo u otro derecho real sobre el inmueble antes mencionado.

(q) Propiedad — significa toda propiedad inmueble, según definida por los Artículos 261 al 264 del Código Civil de Puerto Rico.

(r) Propiedad Elegible — significa toda Propiedad declarada como Estorbo Público, a tenor con las disposiciones de esta Ley, la [Ley 31](#), o que aparezca registrada en el Inventario.

(s) Proponente — persona natural o jurídica que haya sometido una Solicitud de Declaración y Adquisición de Estorbo Público ante la Administración de Terrenos y que aún no se le haya cualificado como Adquiriente Potencial. Dicha persona deberá tener la capacidad legal y económica de adquirir la misma una vez se complete su expropiación bajo el proceso de Expropiación Forzosa, al valor del mercado de la misma, según surja de la tasación oficial de la Propiedad, y además sufragar los costos y gastos de los procedimientos y el saldo de los gravámenes que pesen sobre éstos.

(t) Río Piedras — significa aquella parte del Municipio de San Juan compuesto por los sectores: Centro Urbano, Capetillo, Buen Consejo, Venezuela, Santa Rita, García Ubarri, Blondet y Mora; que está limitada por el Norte con el Expreso Piñero; por el Sur, con el Jardín Botánico de la Universidad de Puerto Rico; por el Oeste, con la Ave. Muñoz Rivera; y por el Este, con la Quebrada Juan Méndez y la Ave. 65 de Infantería y cualquier otro sector sito en esta zona.

(u) Santurce — significa aquella parte del Municipio de San Juan que está limitada al Norte por el Expreso Baldorioty de Castro hasta su intersección con la Avenida De Diego y luego por la Calle Loíza, cubriendo ambos lados hasta el límite municipal con el Municipio de Carolina; al Sur por el Caño Martín Peña; al Este por la Laguna Los Corozos; al Oeste por la Bahía de San Juan y cualquier otro sector sito en esta zona. Para propósitos de esta Ley, se incluirá también el Barrio de Puerta de Tierra.

(v) Solicitud de Declaración y Adquisición de Estorbo Público— documento impreso o digital de la Administración en que el Proponente presenta información pertinente a su interés de adquirir una Propiedad que esté en un estado de deterioro que cualifique como Estorbo Público.

Artículo 4. — Aplicabilidad. (21 L.P.R.A. § 898d)

Para propósitos de esta Ley, el procedimiento que aquí se establece aplica a todos los sectores que ubican en Santurce y Río Piedras en el Municipio. Se incluyen los sectores de Condado, Miramar, Punta Las Marías y Ocean Park.

Artículo 5. — Declaración de Estorbo Público por la Administración de Terrenos. (21 L.P.R.A. § 898e)

Por la presente, se faculta a la Administración de Terrenos a declarar como Estorbo Público aquellas Propiedades sitas en Santurce y Río Piedras que cumplan con la definición de Estorbo Público establecida en esta Ley y a tenor con el siguiente procedimiento:

(a) Cualquier Persona interesada en adquirir una Propiedad en estado de deterioro o abandono que cumpla con los requisitos para ser declarada como Estorbo Público deberá radicar una Solicitud de Declaración y Adquisición de Estorbo Público ante la Administración de Terrenos, según el procedimiento que se establezca mediante reglamentación a estos efectos. Dicha Solicitud presentada por el Proponente deberá estar acompañada por un Informe de Tasación. Con anterioridad al comienzo de cualquier gestión por parte de la Administración de Terrenos, se formalizará un contrato entre la Administración de Terrenos y el Proponente en el cual se establezca la obligación de este último de adquirir la Propiedad, así como efectuar el Depósito de una suma equivalente al diez por ciento (10 %) del valor del Informe de Tasación de la Propiedad, la cual será mantenida en una Cuenta “Escrow” o Plica, según se establezca mediante la

reglamentación que a estos efectos adopte la Administración de Terrenos. Dicha cantidad se utilizará por la Administración de Terrenos para cubrir los gastos iniciales de los procedimientos de declaración de Estorbo Público y Expropiación Forzosa.

(b) Luego de radicada la Solicitud de Declaración y Adquisición de Estorbo Público, la Administración de Terrenos verificará si la Propiedad forma parte del Inventario.

(c) Cuando se constate que la Propiedad no forma parte de su Inventario, la Administración de Terrenos procederá a requerir oficialmente al Municipio que expida una certificación indicando si la misma se encuentra registrada en el Inventario que este último debe mantener conforme a la [Ley 31-2012](#). Además, en aquellos casos en que la Propiedad forme o no parte del Inventario, la certificación que emita el Municipio deberá acreditar que la misma no es parte de un procedimiento de Expropiación Forzosa incoado por el Municipio.

(d) La certificación deberá ser expedida por el Municipio a favor de la Administración de Terrenos, por escrito, en un término no mayor de diez (10) días laborables contados a partir de la fecha en que se le curse el requerimiento oficial por parte de la Administración de Terrenos. Del Municipio no responder al requerimiento de certificación dentro del término antes dispuesto, se entenderá que la Propiedad no se encuentra en el Inventario, y que no se ha comenzado un procedimiento para la declaración de la misma como Estorbo Público bajo la [Ley 31](#).

(e) En aquellas instancias en las que la Propiedad no forme parte del Inventario del Municipio, la Administración de Terrenos entonces procederá a notificarle al Municipio, a los propietarios, poseedores y Personas con interés sobre la Propiedad, de su intención de comenzar el procedimiento para la declaración de la Propiedad como Estorbo Público, informándoles además a los propietarios, poseedores y Personas con interés sobre la Propiedad de su derecho a comparecer a una vista en la Administración de Terrenos en la cual podrán oponerse a la declaración de la Propiedad como Estorbo Público, según el procedimiento que se establezca mediante reglamentación para este propósito.

(f) La(s) notificación(es) que curse la Administración de Terrenos deberá(n) cumplir con los requisitos impuestos bajo la [Regla 4 de Procedimiento Civil de Puerto Rico](#), y se publicarán avisos a estos efectos en un (1) periódico de circulación general, o en medios electrónicos o la página web oficial del Gobierno de Puerto Rico o la Administración de Terrenos sin que medie orden judicial previa.

(g) Luego de que la Administración de Terrenos curse la(s) notificación(es), y para evitar duplicidad de procedimientos, el Municipio no podrá ejercer las facultades para comenzar un procedimiento paralelo de declaración de Estorbo Público o Expropiación Forzosa de la Propiedad bajo la [Ley 31-2012](#), la [“Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 1991”](#), [Ley 81-1991, según enmendada](#), o la Ley General de Expropiación Forzosa.

(h) Una vez se inicie el procedimiento de declaración de Estorbo Público bajo los auspicios de esta Ley, la facultad para comenzar y completar dicho procedimiento recaerá exclusivamente sobre la Administración de Terrenos.

(i) El propietario, poseedor o Persona con interés, tendrá veinte (20) días, contados desde la notificación de la Administración de Terrenos, para oponerse a la declaración de la Propiedad como Estorbo Público y solicitar una vista ante la Administración de Terrenos en la que podrá presentar la prueba testifical, documental o pericial que estime conveniente, según disponga la reglamentación que a estos efectos adopte la Administración de Terrenos.

(j) El funcionario que celebre la vista sobre la declaración de Estorbo Público ante la Administración de Terrenos deberá, entre otros requisitos que establezca esta última, ser un Ingeniero Licenciado, quien escuchará la prueba y dictará la orden correspondiente, según disponga la reglamentación que a estos efectos adopte la Administración de Terrenos.

(k) La Administración de Terrenos podrá establecer un Inventario de aquellas Propiedades que haya declarado como Estorbo Público y para las cuales finalmente no se culmine el proceso de Expropiación Forzosa o no se transfiera la Propiedad a la Persona interesada por cualquier circunstancia, conforme al procedimiento que se adopta en esta Ley.

(l) Una vez se presenta la Solicitud de Declaración y Adquisición de Estorbo Público se presumirá, de forma controvertible, para efectos de esta Ley, que la Propiedad cumple con los requisitos para ser declarada como Estorbo Público y quedará de la Persona con Interés rebatir dicha presunción. Para rebatir dicha presunción será indispensable la presentación de evidencia de que la Propiedad no cumple con los elementos que constituyen un Estorbo Público conforme definido por esta Ley.

Artículo 6. — Determinación de la Administración de Terrenos. (21 L.P.R.A. § 898e)

Luego de celebrada la vista descrita en el Artículo anterior, la Administración de Terrenos procederá conforme a lo siguiente:

(a) En los casos en que determine que no procede la declaración de la Propiedad como Estorbo Público, se concluirá el procedimiento y se le notificará al propietario, poseedor o Persona con interés que la determinación de Estorbo Público no procede.

(b) La Administración de Terrenos procederá además a notificar oficialmente al Municipio y a la Persona que instó la solicitud de declaración de Estorbo Público sobre el procedimiento incoado y el resultado del mismo. Con esta gestión se tiene por concluido el procedimiento de declaración de Estorbo Público ante la Administración de Terrenos, y el Municipio podrá entonces proceder conforme a lo dispuesto en la [Ley 31-2012](#) o la [Ley 81-1991](#).

(c) Cuando se determine que la Propiedad puede declararse como Estorbo Público, pero la misma es susceptible de ser reparada, o que el remedio sea darle limpieza y mantenimiento adecuado, así lo notificará al Municipio y a la Parte con interés, para la acción correspondiente. La Administración de Terrenos notificará al Proponente que radicó la Solicitud de Declaración y Adquisición de Estorbo Público, luego de lo cual cesará su intervención en el asunto. En caso de que el Adquiriente Potencial no interese continuar con el procedimiento de adquisición contenido en esta Ley y el Reglamento que se promulgue a estos efectos, podrá optar por solicitar que se le devuelva cualquier remanente de la suma del Depósito que no se haya utilizado. También podrá optar por mantener el Depósito, en cuyo caso se paralizarán los procedimientos hasta un máximo de tres (3) meses, término que podrá ser prorrogable hasta un máximo de tres (3) meses adicionales. La Parte con Interés deberá someter a la Administración evidencia fehaciente de que se ha eliminado la condición de Estorbo Público. De haber cursado el término sin que la Parte con Interés presente dicha evidencia, se procederá con la declaración de Estorbo Público y continuarán los procedimientos de Expropiación Forzosa.

(d) Si se determina que la Propiedad no es susceptible de ser reparada, limpiada o mantenida, se le declarará como Estorbo Público.

(e) Cuando el propietario, poseedor o Persona con Interés no comparezca a oponerse ante la Administración de Terrenos al procedimiento de declaración de la Propiedad como Estorbo

Público dentro de los treinta (30) días siguientes a la notificación dispuesta en el Artículo 5 de esta Ley, la Administración de Terrenos continuará con el procedimiento dispuesto por esta Ley para declarar la Propiedad como Estorbo Público. Dicha determinación será notificada mediante correo certificado a la última dirección conocida del propietario, poseedor o Persona con Interés, además la Administración emitirá un aviso, el cual deberá publicarse una (1) sola vez en un (1) periódico de circulación general en la Isla de Puerto Rico dentro de los diez (10) días siguientes a ser emitida la determinación de Estorbo Público. En el mismo, se informará a la Persona con Interés de la determinación dictada y del término para apelar.

Artículo 7. — Procedimiento para la Expropiación de la Propiedad y Transferencia al Adquirente. (21 L.P.R.A. § 898f)

(a) Una vez la Propiedad sea declarada Estorbo Público, o si la misma forma parte del Inventario del Municipio, o de la Administración de Terrenos, esta última notificará al Municipio su determinación de proceder conforme a esta Ley, luego de lo cual el Municipio se verá impedido de iniciar procedimiento alguno sobre la Propiedad o relacionado con ésta, para evitar procedimientos duplicativos o paralelos.

(b) De igual forma, una vez la Administración de Terrenos notifique al Municipio su intención de proceder con la Expropiación Forzosa de alguna Propiedad declarada Estorbo Público que forme parte del Inventario de cualquiera de éstas, éste quedará impedido de instar cualquier acción que afecte la Propiedad en cuestión.

(c) La Administración de Terrenos procederá a encomendar la realización de una tasación de la Propiedad para determinar su valor en el mercado. Dicha tasación debe ser preparada y emitida por un Evaluador Profesional de Bienes Raíces con licencia para ejercer dicha profesión en Puerto Rico. Los fondos para el pago de dicha tasación serán sufragados de los fondos del Depósito entregado por el Adquiriente Potencial.

(d) La Administración de Terrenos solicitará al CRIM que emita una certificación de deuda de contribución de la Propiedad inmueble. Si la Propiedad refleja deudas, intereses, recargos o penalidades con el CRIM sobre la contribución sobre la propiedad inmueble u otros gravámenes que aparezcan en el Registro de la Propiedad, se le descontará la cantidad adeudada al valor de tasación al momento de calcular la justa compensación a la que tendrá derecho el dueño de la Propiedad. Una vez se transfiera la titularidad de la Propiedad al adquirente, y se paguen las cantidades adeudadas al CRIM, toda deuda, interés, recargo o penalidad adeudada al CRIM será cancelado en su totalidad.

(e) Una vez la Administración informe al Adquiriente Potencial el valor de la Propiedad objeto de Expropiación Forzosa conforme el Informe de Tasación efectuado por la Administración, este tendrá diez (10) días calendarios para entregar un cheque certificado por la cantidad determinada en el Informe de Tasación. Dicho cheque será emitido a nombre de la Administración de Terrenos y depositado en una Cuenta “Escrow” Plica. Los fondos serán utilizados al momento de presentar la Demanda de Expropiación Forzosa para cumplir con los requisitos establecidos en la [Ley Orgánica de la Administración de Terrenos](#) sobre los procedimientos de Expropiación. De no presentarse la suma requerida, se procederá a discontinuar el procedimiento ante la Administración, sin derecho a devolución de cualquier suma de dinero restante del Depósito. En aquellos casos en los que el Adquiriente entregue el cheque certificado y se proceda con la

Expropiación Forzosa, cualquier suma de dinero restante del Depósito hecho por el Proponente, ahora Adquiriente Potencial, serán utilizados para cubrir los gastos del procedimiento de Expropiación Forzosa por parte de la Administración. Dicha suma será adicional a aquella que represente el valor en el mercado reflejado en el Informe de Tasación. El remanente del Depósito que no se haya utilizado para sufragar los costos establecidos en este inciso será devuelto por la Administración al Adquiriente Potencial.

(f) De no ser suficiente la cantidad originalmente consignada por el Adquiriente Potencial para cubrir los costos del procedimiento, incluyendo gastos de estudio de título, emplazamientos, honorarios de abogado, inscripción de título en el Registro de la Propiedad, así como cualquier suma adicional que se requiera como parte del proceso, será responsabilidad del Adquiriente Potencial suministrar a la Administración de Terrenos la suma de dinero adicional que sea necesaria para cubrir la diferencia al momento en que sea requerido por la Administración, la cual le solicitará que presente un cheque certificado por la cantidad necesaria para cubrir cualquier deficiencia, detallando los costos que conlleva la misma.

(g) La demanda de Expropiación Forzosa se presentará por la Administración de Terrenos de conformidad con las disposiciones de la [Regla 58 de Procedimiento Civil](#). Disponiéndose que el pleito judicial, desde la contestación a la demanda o la anotación de rebeldía en los casos que proceda, hasta la resolución en sus méritos, no podrá exceder de un (1) año.

(h) El procedimiento de Expropiación Forzosa se llevará a cabo según el procedimiento provisto en [Ley Orgánica de la Administración de Terrenos](#). Nada de lo aquí dispuesto violará de forma alguna el derecho a recibir justa compensación en casos de Expropiación Forzosa consignado en la Constitución de Puerto Rico. De igual forma, esta Ley coexistirá y no tendrá efecto contrario a los propósitos establecidos por la [Ley 1-2001, según enmendada, conocida como “Ley para el Desarrollo Integral de las Comunidades Especiales de Puerto Rico”](#), que atiende las comunidades incluidas en la lista de Comunidades Especiales.

(i) El Adquiriente Potencial, además de la suma indicada en el inciso (f) de este Artículo, tendrá la obligación de efectuar el pago de cualquier suma adicional que el Tribunal pudiese determinar como justa compensación y sus intereses y otros gastos del procedimiento de Expropiación Forzosa. Luego de dictarse la Resolución, se transferirá a éste la titularidad del inmueble, en la condición en la que se encuentre el mismo (“as is”, “where-is”), sujeto a las cargas o gravámenes que correspondan a la Propiedad.

(j) Una vez incoado el procedimiento de Expropiación Forzosa y esté pendiente de adjudicación final de dicho procedimiento, se ordenará por el Tribunal que se realice una anotación preventiva de demanda, no caducable, en el asiento de la Propiedad objeto de Expropiación Forzosa, la cual estará vigente hasta la culminación del proceso de Expropiación Forzosa. De igual forma, el Adquiriente Potencial será incluido en el pleito de Expropiación Forzosa como parte indispensable.

Artículo 8. — Revisión Judicial. (21 L.P.R.A. § 898g)

Las determinaciones de la Administración de Terrenos a tenor con lo dispuesto en esta Ley, a excepción de la acción de Expropiación Forzosa que se rige por la [Regla 58 de Procedimiento Civil](#), serán revisables de conformidad a lo establecido por la [Ley 38-2017, según enmendada](#), o cualquiera otra que posteriormente se promulgue para regir los procedimientos administrativos.

Artículo 9. — Compraventa directa de Propiedad Inmueble que constituya un Estorbo Público [Nota: La Sec. 7 de la [Ley 270-2018](#) añadió este Artículo y reenumeró los subsiguientes]

Cualquier Persona que interese adquirir una Propiedad en estado de deterioro o abandono que cumpla con los requisitos para ser declarada como Estorbo Público y que interese llevar a cabo una transacción directa privada con el dueño de la Propiedad, pero no inicie los procesos ante la Administración de Terrenos, podrá también acogerse a los beneficios establecidos en la presente Ley, si cumple con los siguientes requisitos:

- a) Un Ingeniero Licenciado deberá emitir una certificación de que la Propiedad objeto de la transacción cumple los requisitos establecidos en esta Ley para ser declarada Estorbo Público. En dicho documento el Ingeniero Licenciado deberá certificar que personalmente observó y pudo corroborar las condiciones que permiten que dicha Propiedad pueda ser declarada Estorbo Público, según definido en esta Ley.
- b) Dicha certificación será unida a la escritura pública de Compraventa otorgada ante un Notario Público.
- c) Se deberán iniciar los trabajos de rehabilitación de la Propiedad dentro de los sesenta (60) días siguientes a partir de la compraventa.
- d) El Comprador deberá someter ante la Oficina de Finanzas del Municipio de San Juan una Declaración de Actividad conforme establece la [Ley 81-1991, según enmendada, conocida como “Ley de Municipios Autónomos”](#), dentro de los sesenta (60) días siguientes a partir de la compraventa.
- e) Al inicio de la rehabilitación de la Propiedad, el dueño de la misma así lo certificará ante Notario Público. Dicha certificación deberá ser presentada al Municipio y al CRIM para poder disfrutar de los beneficios otorgados por esta Ley.
- f) Al momento de llevarse a cabo la Compraventa, el Adquiriente deberá realizar el pago de la deuda por concepto de contribución sobre la propiedad inmueble que corresponda a la suma de la Hipoteca Legal Tácita establecida en el Artículo 55 de la [Ley 210-2015, según enmendada, conocida como la “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”](#), en la cual se establece que dicha deuda es un gravamen inmobiliario preferente a favor del CRIM.

Cualquier Persona que realice, por sí o a nombre de otra persona, alguna representación falsa o fraudulenta sobre la condición de la Propiedad, o en relación con cualquier solicitud o concesión de los beneficios conferidos por esta Ley, será considerada culpable de delito de Fraude, conforme establece la [Ley 146-2012, según enmendada, conocida como el “Código Penal de Puerto Rico”](#).

Artículo 10. — Beneficios. (21 L.P.R.A. § 898h)

La Parte interesada que se convierta en el adquirente de la Propiedad elegible, según definida en esta Ley, tendrá derecho a disfrutar los siguientes beneficios:

- a) Exención sobre la contribución de la propiedad mueble. Esta exención será de un cien por ciento (100%) de la contribución sobre la propiedad mueble impuesta por un término de diez (10) años desde la fecha de comienzo de actividades comerciales o económicas en dicha Propiedad. La misma será efectiva a partir del primero de enero siguiente al año en que se obtenga el permiso de uso correspondiente. Los periodos previos y posteriores tributarán a base de lo que disponga la

Ley 83-1991, según enmendada, conocida como “Ley de Contribución Municipal sobre la Propiedad de 1991”.

b) Exención del cien por ciento (100%) del pago de patentes municipales durante los primeros diez (10) años de operación de negocios ubicados en la Propiedad, sean operados por la Persona adquirente, o por adquirentes u operadores subsiguientes.

c) Exención del cien por ciento (100%) del arbitrio de construcción sobre las obras realizadas para poner en condiciones la Propiedad luego de la transferencia inmediata; siempre y cuando se inicien los trabajos de rehabilitación dentro del ciento ochenta (180) días siguientes a la transferencia del inmueble.

d) Exención sobre la contribución de la propiedad inmueble de aquellas Propiedades elegibles destinadas a vivienda. Esta exención será de un cien por ciento (100%) de la contribución de la propiedad inmueble impuesta, la cual comenzará el primero de enero siguiente al año en que la Propiedad sea adquirida y permanecerá en vigor por un término de cinco (5) años adicionales, efectivos a partir de la fecha en que se emita el Permiso de Uso de Ocupación o su equivalente. Dicha exención aplicará tanto a las Propiedades ya existentes, como aquellas de nueva construcción, y podrá ser reclamada durante dicho período por la Persona adquirente original o por adquirentes posteriores que adquieran la misma para fines residenciales. En los casos de las Propiedades elegibles de uso mixto, la exención dispuesta anteriormente aplicará y podrá ser reclamada sobre la porción de ésta que se dedique a vivienda.

e) Exención sobre la contribución de la propiedad inmueble de aquellas Propiedades elegibles destinadas para fines comerciales. Esta exención será de un cien por ciento (100%) de la contribución de la propiedad inmueble impuesta, la cual comenzará el primero de enero siguiente al año en que la Propiedad sea adquirida y permanecerá en vigor hasta la fecha en que se emita el Permiso de Uso correspondiente, o su equivalente.

Artículo 11. — Requisitos para acogerse a los beneficios de esta Ley. (21 L.P.R.A. § 898i)

Para acogerse a los beneficios que establece esta Ley, y mientras disfrute de los mismos, se requiere a toda Persona adquirente estar en cumplimiento con todas sus responsabilidades contributivas con el Gobierno de Puerto Rico y todas sus dependencias, agencias, instrumentalidades y el Municipio de San Juan. Disponiéndose, además, que para acogerse a dichos beneficios y poder disfrutar de éstos durante los períodos dispuestos por esta Ley, las Propiedades y negocios favorecidos deberán cumplir con todos los reglamentos de planificación aplicables al sector o que se hayan promulgado para guiar el desarrollo del sector en que estén ubicados.

Artículo 12. — Reglamentación. (21 L.P.R.A. § 898j)

La Administración de Terrenos deberá aprobar la reglamentación correspondiente para cumplir con las disposiciones de esta Ley dentro de noventa (90) días luego de la vigencia de la misma.

Artículo 13. — Divulgación de Disposiciones de la Ley. (21 L.P.R.A. § 898k)

Todas las entidades gubernamentales que tengan alguna función que surja de esta Ley, tendrán que divulgar en sus respectivas páginas virtuales, así como en las oficinas ubicadas en Santurce o Río Piedras, y tener disponible para el público en general una copia de esta Ley y los reglamentos correspondientes.

Artículo 14. — Se añade un nuevo inciso (c-1) al Artículo 7 de la [Ley Núm. 13 de 16 de mayo de 1962, según enmendada](#), para que lea como sigue:

“Artículo 7. — Derechos y Poderes.

La Administración tendrá personalidad jurídica propia y podrá ejercer todos los derechos y poderes que sean necesarios o convenientes para llevar a cabo los propósitos de esta Ley, incluyendo, sin que se entienda como una limitación a dichos poderes, los siguientes:

...

(c-1) A tenor con la “Ley para el Manejo de Estorbos Públicos y la Reconstrucción Urbana de Santurce y Río Piedras”, declarar Estorbo Público cualquier Propiedad inmueble sita en los sectores de Santurce o Río Piedras del Municipio de San Juan e incoar ante el Tribunal de Primera Instancia la correspondiente acción de Expropiación Forzosa para la transferencia de ésta a la Parte interesada adquirente.”

Artículo 15. — Separabilidad.

Si cualquier cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra, letra, artículo, disposición, sección, subsección, título, capítulo, subcapítulo, acápite o parte de esta Ley fuera anulada o declarada inconstitucional, la resolución, dictamen o sentencia a tal efecto dictada no afectará, perjudicará, ni invalidará el remanente de esta Ley. El efecto de dicha sentencia quedará limitado a la cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra, letra, artículo, disposición, sección, subsección, título, capítulo, subcapítulo, acápite o parte de la misma que así hubiere sido anulada o declarada inconstitucional. Si la aplicación a una Persona o a una circunstancia de cualquier cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra, letra, artículo, disposición, sección, subsección, título, capítulo, subcapítulo, acápite o parte de esta Ley fuera invalidada o declarada inconstitucional, la resolución, dictamen o sentencia a tal efecto dictada no afectará ni invalidará la aplicación del remanente de esta Ley a aquellas Personas o circunstancias en las que se pueda aplicar válidamente. Es la voluntad expresa e inequívoca de esta Asamblea Legislativa que los tribunales hagan cumplir las disposiciones y la aplicación de esta Ley en la mayor medida posible, aunque se deje sin efecto, anule, invalide, perjudique o declare inconstitucional alguna de sus partes, o aunque se deje sin efecto, invalide o declare inconstitucional su aplicación a alguna Persona o circunstancia. Esta Asamblea Legislativa hubiera aprobado esta Ley sin importar la determinación de separabilidad que el Tribunal pueda hacer.

Artículo 16. — Vigencia.

Esta Ley comenzará a regir treinta (30) días después de su aprobación.

Nota. Este documento fue compilado por personal de la [Oficina de Gerencia y Presupuesto](#) del Gobierno de Puerto Rico, como un medio de alertar a los usuarios de nuestra Biblioteca de las últimas enmiendas aprobadas para esta Ley. Aunque hemos puesto todo nuestro esfuerzo en la preparación del mismo, este no es una compilación oficial y podría no estar completamente libre de errores inadvertidos; los cuales al ser tomados en conocimiento son corregidos de inmediato. En el mismo se han incorporado todas las enmiendas hechas a la Ley a fin de facilitar su consulta. Para exactitud y precisión, refiérase a los textos originales de dicha ley y a la colección de Leyes de Puerto Rico Anotadas L.P.R.A.. Las anotaciones en letra cursiva y entre corchetes añadidas al texto, no forman parte de la Ley; las mismas solo se incluyen para el caso en que alguna ley fue derogada y ha sido sustituida por otra que está vigente. Los enlaces al Internet solo se dirigen a fuentes gubernamentales. Los enlaces a las leyes enmendatorias pertenecen a la página web de la [Oficina de Servicios Legislativos](#) de la Asamblea Legislativa de Puerto Rico. Los enlaces a las leyes federales pertenecen a la página web de la [US Government Publishing Office GPO](#) de los Estados Unidos de Norteamérica. Los enlaces a los Reglamentos y Ordenes Ejecutivas del Gobernador, pertenecen a la página web del [Departamento de Estado](#) del Gobierno de Puerto Rico. Compilado por la Biblioteca de la Oficina de Gerencia y Presupuesto.

Véase además la [Versión Original de esta Ley](#), tal como fue aprobada por la Legislatura de Puerto Rico.

⇒ ⇒ ⇒ Verifique en la Biblioteca Virtual de OGP la **Última Copia Revisada** (Rev.) para esta compilación.

Ir a: www.ogp.pr.gov ⇒ Biblioteca Virtual ⇒ Leyes de Referencia—ESTORBO PÚBLICO.