

## **REGLAMENTO SOBRE DECLARACION Y ERRADICACION DE ESTORBOS PUBLICOS EN EL MUNICIPIO DE BAYAMON**

### **Artículo 1- BASE LEGAL**

Se establecen estas normas y procedimientos de conformidad con la Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico, Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, la cual faculta a los municipios de Puerto Rico a declarar estorbo público cualquier solar abandonado, yernio o baldío, cuyas condiciones o estado representen peligro o resulten ofensivas o perjudiciales a la salud y seguridad de la comunidad y a adoptar ordenanzas disponiendo lo relativo a las viviendas que por su estado de ruina, falta de reparación y defectos de construcción son peligrosas o perjudiciales para la salud o seguridad, de acuerdo a la Ley Núm. 222 de 15 de mayo de 1938, según enmendada, y sobre cualquier estructura, edificación u otro que constituya un estorbo público por su amenaza a la vida y seguridad; el Art. 323, 31 LPRA sec. 1241 del Código Civil de Puerto Rico, el cual impone una responsabilidad a todo propietario de mantener sus propiedades en buen estado; y la Ley Núm. 222, *supra*, que prohíbe que todo propietario de una estructura que amenace ruina la mantenga en ese estado, constituyendo una amenaza para la ciudadanía en general.

### **Artículo 2- POLITICA PUBLICA**

El Municipio de Bayamón, en virtud del Art. 2.001(o) de la Ley de Municipios Autónomos, *supra*, está facultado para regular todo asunto municipal que redunde en el bienestar de la comunidad, en el desarrollo económico, social y cultural, en la protección de la salud y seguridad de las personas. A tales efectos, el Municipio de Bayamón tiene como política pública el propiciar un ambiente urbano ordenado y limpio, donde se promueva la calidad de vida de sus residentes y visitantes. Para lograr dicho objetivo, es menester promulgar una mayor conciencia cívica y ambiental por parte de los ciudadanos, erradicando los estorbos públicos de la ciudad de Bayamón.

### **Artículo 3- OBLIGACIONES DE LOS CIUDADANOS**

a. Los propietarios, arrendatarios, administradores o poseedores de casas, edificios residenciales, comerciales, industriales e institucionales, tendrán la obligación de mantener limpio y libre de escombros o chatarra la parte de su propiedad visible desde la vía pública, tales como, pero sin limitarse a balcones, jardines, entradas, techos, escaleras, áreas comunes, centros y galerías comerciales, espacios de estacionamiento, patios interiores y exteriores.

b. Los propietarios de estructuras o edificaciones desocupadas cumplirán igualmente con lo dispuesto en el inciso anterior y tomarán las medidas necesarias para

**Nota:** Vea Ordenanza Núm. 25 Serie 2001-2002

que la estructura sea segura y para evitar que la propiedad sea utilizada como lugar para la comisión de delitos, actos ilegales, albergue ilegal de personas o animales, para el almacenamiento de desperdicios, o que se convierta en un riesgo a la seguridad, a la salud, la moral de las personas, o que afecte el ornato del vecindario.

c. Los propietarios o administradores de solares o terrenos mantendrán los mismos limpios, desyerbados, libres de desperdicios o residuos y en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad e higiene, evitando que la propiedad sea utilizada como lugar para la comisión de delitos, actos ilegales y albergue ilegal de personas o animales.

d. Cualquier violación a lo dispuesto en este Artículo, conllevará que el Municipio declare estorbo público el solar, edificación, estructura o propiedad que se trate, según el procedimiento dispuesto en este Reglamento.

#### **Artículo 4- MODALMADES DE ESTORBOS PUBLICOS**

Serán considerados estorbos públicos las Siguietes edificaciones o solares:

a. Estructuras o edificaciones abandonadas- cualquier estructural pública o privada, permanente o temporal, que por su condición o uso constituya una amenaza a la vida, seguridad o salud de los ciudadanos, o que interfiera con el libre disfrute de alguna propiedad colindante que, por su estado de ruina, dañe sustancialmente el ambiente u ornato público, o que represente una amenaza de provocar accidentes o daños físicos a personas o propiedad.

b. Edificación habitada- cualquier estructura o edificación habitada que, por su estado de ruina, destrucción, condiciones higiénicas, falta de ventilación y de instalaciones sanitarias, entre otras, no deba ser utilizada para alojar o servir de vivienda a seres humanos.

c. Solares o predios- cualquier predio o solar abandonado, yermo o baldío, cuyas condiciones o estado representen peligro o que amenace la seguridad o salud de los ciudadanos, o que dañe sustancialmente el ambiente.

#### **Artículo 5- CRITERIOS PARA LA IMPLAINTACION DEL PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARACION DE ESTORBO PUBLICO**

Para declarar una estructura, edificación, solar o vivienda como estorbo público, se tomarán en consideración los siguientes criterios o condiciones.

##### **a. Estructuras o Edificaciones Abandonadas**

1) Los desperdicios depositados o acumulados dentro de la estructura o en los predios de la misma, con o sin autorización de su propietario o

encargado, o su estado de suciedad, representan un serio peligro para la salud pública o impiden que otras personas disfruten o usen cualquier propiedad o área pública vecina o adyacente a la estructura.

2) El destrozo, deterioro, abandono, insalubridad de la estructura es de tal naturaleza que afea y daña sustancialmente el ambiente, la estética u ornato público de la comunidad donde esté ubicada la estructura.

3) Debido a su abandono o devastación, la estructura se usa como guarida para la comisión de delitos o fechorías, actos ilegales, indecorosos u ofensivos a los sentidos de la comunidad donde esté ubicada la estructura.

4) El estado de ruina o destrucción amenaza el derumbe de la estructura, pudiendo provocar cualquier accidente, catástrofe o daños físicos a personas o propiedad.

#### **b. Edificaciones habitadas**

1) Por su avanzado estado de ruina o destrucción existe el riesgo inminente de que sus paredes, techos y otras partes se desprendan o derrumben.

2) Carece de puertas y ventanas, lo que la hace insegura e insalubre; tiene defectos o vicios de construcción de tal naturaleza que amenaza derrumbe u otros riesgos, tales como: inundación o catástrofe, que la hacen insegura e inhabitable para el uso humano.

3) Carece de ventilación y luz adecuada, no tiene instalaciones sanitarias y adolece de otras deficiencias que la convierten en una vivienda insegura, peligrosa para la salud, seguridad o moral pública.

4) El estado de insalubridad e inmundicia de la edificación o de los terrenos donde ubica es tan grave que la convierten en perjudicial al bienestar de sus habitantes o del vecindario.

#### **c. Solares Yermos**

1) Solares o predios yermos, abandonados o baldíos serán aquellos que amenacen la seguridad o salud, o que dañen sustancialmente el ambiente, ya sea porque esté lleno de escombros, o sabandijas, sin desyerbar, sea depósito de basura y otros desperdicios sólidos y líquidos, incluyendo chatarra y árboles que constituyan una amenaza a la salud y seguridad del vecindario.

## **Artículo 6- PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARACION DE ESTORBO PUBLICO**

a. A fin de disponer la declaración de estorbo público, se llevará a cabo un procedimiento que comenzará con una determinación oficial preliminar escrita del Alcalde o del funcionario a quien éste designe, la cual será notificada personalmente al propietario del bien inmueble del cual se trate.

b. En caso de no poderse notificar personalmente y luego de establecerse mediante declaración jurada las diligencias razonables que a esos efectos resultaron infructuosas, se notificará por correo certificado con acuse de recibo, de ser conocidas las correspondientes direcciones.

c. En caso que no se conozcan las direcciones y sea imposible notificar por correo certificado, la notificación se llevará a cabo mediante la publicación de un edicto en un periódico de circulación diaria general en Puerto Rico.

d. La notificación personal a que se refiere el inciso (b) precedente indicará que el querellado tendrá un término de veinte (20) días, contados a partir de la fecha del recibo de la misma, para comparecer por sí o representado de abogado, con sus objeciones por escrito y con la prueba documental y/o testifical que entienda necesaria. Indicará, además, su derecho a requerir la celebración de una vista pública o privada, así como la advertencia de las medidas que tomará el Municipio si una parte no comparece a la audiencia. En caso que la notificación haya sido diligenciada por correo certificado o por edicto, el término para comparecer será de treinta (30) días, contados a partir del recibo del correo o de la fecha de publicación del edicto, según sea el caso.

e. De no objetarse la determinación preliminar dentro de los términos antes señalados, se entenderá que el querellado renuncia a su derecho a una vista administrativa y el Alcalde notificará una determinación final de estorbo público. En tal caso el querellado tomará las medidas que correspondan para eliminar el estorbo público, bien sea reparando, modificando o demoliendo la propiedad de que se trate dentro de los siguientes cuarenta y cinco (45) días contados a partir de la determinación final.

f. En caso de solicitarse la vista según dispuesto en el inciso (d) precedente, la misma será señalada dentro de los treinta (30) días posteriores de haberse recibido las objeciones. La notificación de la vista se hará con no menos de diez (10) días de anticipación a su celebración e indicará la fecha, hora y lugar en que la misma se llevará a cabo.

g. La vista se celebrará ante un Comisionado Especial con autoridad para tomar juramento designado a esos efectos por el Alcalde. El querellado podrá presentar evidencia documental y/o escrita en su defensa. De igual forma, el funcionario que hizo la determinación inicial presentará la misma por escrito y contestará las preguntas que el querellado o su abogado interese hacerle. Toda declaración oral o escrita se hará bajo juramento. Cualquier parte en el proceso podrá solicitar y obtener una inspección ocular dentro del proceso de vista.

h. El Comisionado Especial ante quien se celebre la vista someterá un informe al Alcalde dentro del término de diez (10) días contados desde la celebración de la vista. Dicho informe incluirá una transcripción de la evidencia presentada y admitida, las determinaciones de hechos y conclusiones de derecho, así como una recomendación en cuanto a si se debe dejar sin efecto, confirmarse o enmendarse la determinación inicial. El Alcalde, a su vez, notificará por correo certificado al querellado, dentro de los diez (10) días siguientes al recibo del informe, su decisión y orden, la cual podrá ser:

- (1) Se confirma la determinación preliminar; o
- (2) Se deja sin efecto la determinación preliminar; o
- (3) Se confirma la determinación preliminar, con enmiendas.

i. La decisión y orden se notificará junto con el informe preparado por el Comisionado Especial que celebró la vista. Cualquier parte afectada por la decisión del Alcalde podrá solicitar Revisión Judicial ante el Tribunal de Primera Instancia dentro del término de veinte (20) días contados a partir de la fecha de la notificación del dictamen final, lo que se advertirá en el referido dictamen.

j. La orden emitida contendrá, además de la determinación final, lo siguientes:

- (1) las acciones específicas que deberá tomar el propietario o parte con interés;
- (2) un término razonable para corregir la situación, el cual no excederá de treinta (30) días, excepto en estructuras que, debido a la complejidad de las reparaciones requeridas, necesiten un término mayor; y
- (3) la advertencia de las medidas que tomará el Municipio, incluyendo la imposición de costas y gavámenes, de no cumplirse con la orden.

k. En caso que la persona afectada por una orden de demoler o reparar no cumpliera con la misma dentro del término señalado, el Municipio hará las gestiones que estime pertinentes para reparar, modificar, mejorar o clausurar la estructura a tenor con la orden, a costa del propietario.

1. Si tales reparaciones, modificaciones, mejoras o clausuras no pueden hacerse a un costo razonable -entendiéndose como razonable el treinta por ciento (30%) del valor de la estructura al momento de la orden- el Municipio podrá hacer demoler y remover los escombros de la estructura destruida, cuyos costos le serán cobrados al responsable de la propiedad de que se trate, o iniciar un procedimiento de expropiación forzosa de la misma a través de la Oficina de Asuntos Legales del Municipio; disponiéndose que, todo lo anterior estará sujeto a la disponibilidad de fondos que para esos propósitos hayan sido asignados en el presupuesto del Municipio de Bayamón.

m. El propietario del bien inmueble que se trate tendrá un término de diez (10) días a partir de la notificación del Municipio de Bayamón para pagar los costos incurridos por el Municipio para hacer demoler, reparar o remover los escombros de la misma. De no pagar los costos de las reparaciones, modificaciones, mejoras a demolición de la propiedad dentro del término establecido, el Municipio iniciará el trámite correspondiente para hacer constar este gravamen sobre el inmueble en el Registro de la Propiedad y se impondrá y cobrará como una contribución especial.

n. En el caso de los solares, luego de haberse realizado las gestiones de recobro se certificará el total de gastos incurridos al Director del Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM) Para que éste realice las gestiones de cobro en representación del Municipio, utilizando el mecanismo provisto para el Cobro de Contribución sobre la Propiedad. Luego de agotadas las gestiones del CRIM, el Director de la Oficina de Asuntos Legales iniciará los procedimientos de expropiación, según la disposiciones de la Ley de Municipios Autónomos y la Ley de Expropiación Forzosa disponiéndose que, ello estará sujeto a la disponibilidad de fondos que para esos propósitos hayan sido asignados en el presupuesto del Municipio de Bayamón.

o. En los casos que se haya declarado la vivienda Inadecuada, el Municipio ordenará:

- (1) Que se desocupe y clausure la vivienda;
- (2) Prohibir el arrendamiento, ocupación o uso de la vivienda; y
- (3) Que se instale un rótulo que indique su condición inadecuada.

p. El Municipio podrá denegar cualquier permiso, endoso, certificación o autorización de la competencia municipal que se requiera para el uso o desarrollo de las edificaciones o solares declarados estorbos públicos por las cuales se adeude alguna suma por las reparaciones, mejoras o limpiezas realizadas por el Municipio. Tan pronto el propietario o encargado pague la suma adeudada, el Municipio levantará la restricción impuesta.

#### **Artículo 7- FACULTADES DEL COMISIONADO ESPECIAL**

El Comisionado Especial designado por el Alcalde para presidir la vista a que se refiere el Artículo 6 de este Reglamento, ejercerá los poderes y facultades que fueren necesarios y convenientes para llevar a cabo los fines del procedimiento que se establece en este Reglamento, incluyendo, pero no limitado a:

a. Entrar en cualquier propiedad, estructura, edificación o solar, con el propósito de realizar inspecciones para determinar si éstas constituyen un estorbo público. Al inspeccionar estos lugares, deberá hacerlo de tal forma que ocasione el menor inconveniente posible a las personas que lo ocupen.

b. Citar testigos y recibir evidencia.

c. Tomar declaraciones, admisiones y examinar testigos.

d. Ordenar la contratación de los servicios de peritos para evidenciar los riesgos para la salud y seguridad que constituye la propiedad objeto de declaración de estorbo público.

e. Ordenar la contratación de los servicios de limpieza, construcción o remoción de escombros que sean necesarios para erradicar la condición de estorbo público, según determinada por este Reglamento.

## **Artículo 8- REGISTRO**

La oficina de Planificación, Diseño y Construcción del Municipio llevará y mantendrá un *-Registro de Solares Yermos* y un *Registro de Estructuras y Edificaciones Abandonadas y Edificaciones Habitadas* que puedan constituir estorbo público. Los registros deberán incluir el nombre, dirección postal y dirección residencial del propietario, así como los números de teléfono en los que se puede localizar a éste, y el número de registro asignado al solar o edificación. En éstos se llevará constancia de las gestiones realizadas para corregir su condición.

## **Artículo 9- EXCEPCIONES**

Este Reglamento establece las siguientes excepciones:

a. No aplicará en aquellos casos en que la estructura esté habitada por personas naturales, a menos que por su avanzado estado de ruina o destrucción existe el riesgo inminente de que sus paredes, techos y otras partes se desprendan o derrumben; o carece de puertas y ventanas, lo que la hace insegura o insalubre; tiene defectos o vicios de construcción de tal naturaleza que amenaza derrumbe u otros riesgos que la hacen insegura e inhabitable para uso humano, tales como incendios, inundación o catástrofe; o carece de ventilación y luz adecuada, no tiene instalaciones sanitarias y adolece de otras deficiencias que la convierten en una vivienda insegura, peligrosa para la salud, seguridad o moral pública; o el estado de insalubridad e inmundicia de la edificación o de los terrenos donde ubica es tan grave que la convierten en perjudicial al bienestar de sus habitantes o del vecindario.

b. Cualquier estructura de valor histórico no será alterada ni destruida sin antes consultar y obtener la correspondiente aprobación del Instituto de Cultura Puertorriqueña y/o de cualquier otra agencia estatal o federal con jurisdicción sobre la misma.

c. Si el Municipio decide demoler o destruir una estructura o edificación ubicada en el centro urbano de Bayamón, deberá consultar a la Oficina de Planificación, Diseño y Construcción del Municipio de Bayamón para que evalúe la estructura o edificación de forma integrada, considerando el valor histórico, cultural, arquitectónico y económico de la estructura. Las recomendaciones del informe que emita dicha oficina municipal serán vinculantes para determinar las actuaciones a tomarse sobre la estructura.

## **Artículo 10- DEFINICIONES**

Las palabras y frases utilizadas en este Reglamento se interpretarán según el contexto y el significado común y corriente. Las palabras y frases en el género masculino incluyen el género femenino.

1. Centro urbano: Área de territorio donde existe una alta concentración de infraestructura y dotaciones dentro de un tejido urbano consolidado. El centro urbano se ha delimitado en función de un núcleo de actividades que incluyen usos residenciales, institucionales, comerciales, financieros, turísticos y culturales.

2. CRIM: Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales.

3. Encargado: Cualquier persona o agencia pública que, sin ser el propietario de un bien inmueble, lo tiene arrendado, usa, disfruta, administra, custodia, ocupa, es el apoderado del mismo o representa a su propietario en cualquier otra forma legal.

4. Estructura: Cualquier edificación, construcción u obra, pública o privada, temporera o permanente, incluyendo, pero no limitado a puentes, diques, pasos de peatones, tabloneros de anuncios, rótulos, quioscos, pabellones y tenderetes.

5. Estructura de valor histórico: Cualquier obra pública o construcción que posee valor artístico, arqueológico o histórico de mérito excepcional y características singulares, por su ubicación en el Municipio o por su escala, y representan un evento, época, persona o hecho memorable de significado colectivo.

6. Ley de Municipios Autónomos: Ley Ndm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como la "Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico".

7. Municipio: Municipio de Bayamón.

8. Reglamento: *Reglamento sobre Declaración y Erradicación de Estorbos Públicos en el Municipio de Bayamón.*

9. Propietario: Toda persona, natural o jurídica, o agencia pública, que tiene derecho de propiedad parcial o total sobre un bien inmueble.

## **Artículo 11- CLAUSULA DE SEPARABILIDAD**

Si cualquier palabra, inciso, artículo o parte del presente Reglamento fuera declarada inconstitucional o nulo por un tribunal, tal declaración no afectará menoscabará o invalidará las restantes disposiciones y partes de este Reglamento, sino que su efecto se



limitará a la palabra, inciso, oración, artículo o parte de algún caso, no se entenderá que afecta o perjudica en sentido alguno su aplicación o validez en cualquier otro caso.

#### **Artículo 12 - DEROGACION**

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

#### **Artículo 13- VIGENCIA**

Este Reglamento entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.