

GOBIERNO DE PUERTO RICO  
ADMINISTRACIÓN DE TERRENOS

NUMERO: 9118

Fecha: 16 de octubre de 2019

Aprobado: Leda. María Marciano de León  
Subsecretaria de Estado



Lcdo. Samuel Wiscovitch Coral  
Secretario Auxiliar de Servicio  
Departamento de Estado  
Gobierno de Puerto Rico



DECLARACIÓN Y ADQUISICIÓN

DE ESTORBOS PÚBLICOS



REGLAMENTO DE LA ADMINISTRACIÓN DE TERRENOS DE PUERTO RICO  
PARA LA DECLARACIÓN Y ADQUISICIÓN DE ESTORBOS PÚBLICOS PARA  
LA RECONSTRUCCIÓN URBANA DE SANTURCE Y RÍO PIEDRAS EN EL  
MUNICIPIO DE SAN JUAN

**GOBIERNO DE PUERTO RICO  
ADMINISTRACIÓN DE TERRENOS DE PUERTO RICO**

**REGLAMENTO DE LA ADMINISTRACIÓN DE TERRENOS DE PUERTO RICO  
PARA LA DECLARACIÓN Y ADQUISICIÓN DE ESTORBOS PÚBLICOS PARA LA  
RECONSTRUCCIÓN URBANA DE SANTURCE Y RÍO PIEDRAS  
EN EL MUNICIPIO DE SAN JUAN**

**ÍNDICE**

<b>PRIMERA PARTE: DISPOSICIONES GENERALES</b>		<b>Página</b>
<b>SECCIÓN 1.00</b>	Título.....	3
<b>SECCIÓN 2.00</b>	Base Legal.....	3
<b>SECCIÓN 3.00</b>	Definiciones.....	3
<b>SECCIÓN 4.00</b>	Propósito, Alcance e Interpretación.....	8
<b>SECCIÓN 5.00</b>	Criterios de Elegibilidad para Solicitar una Declaración de Estorbo Público y para Adquirir Derechos Reales sobre Propiedad Elegible.....	9
<b>SECCIÓN 6.00</b>	Leyes, Órdenes Ejecutivas del Gobernador, Resoluciones y Órdenes Administrativas del Director Ejecutivo.....	11
<b>SECCIÓN 7.00</b>	Facultades del Director Ejecutivo e Inventario.....	11
 <b>SEGUNDA PARTE: NORMAS PARA LA DECLARACIÓN DE ESTORBO PÚBLICO POR LA ADMINISTRACIÓN DE TERRENOS</b>		
<b>SECCIÓN 8.00</b>	Normas Generales sobre Declaración de Estorbo Público.....	12
<b>SECCIÓN 9.00</b>	Solicitudes de Declaración y Adquisición de Estorbo Público; Comité de Erradicación de Estorbos Públicos.....	12
<b>SECCIÓN 10.00</b>	Contrato de Servicios de Declaración y Adquisición de Estorbo Público.....	15
<b>SECCIÓN 11.00</b>	Notificación de Intención de Declarar una Propiedad como Estorbo Público.....	17

<b>SECCIÓN 12.00</b>	Procedimiento de Vista Administrativa.....	20
<b>SECCIÓN 13.00</b>	Resoluciones Finales sobre la Declaración de una Propiedad como Estorbo Público.....	26
<b>SECCIÓN 14.00</b>	Trámites Posteriores a la Notificación de la Resolución Final.....	28

### **TERCERA PARTE: NORMAS PARA LA ADQUISICIÓN DE PROPIEDADES ELEGIBLES**

<b>SECCIÓN 15.00</b>	Normas Generales Sobre Adquisición de Propiedades Elegibles.....	30
<b>SECCIÓN 16.00</b>	Tasación para Adquisición.....	32
<b>SECCIÓN 17.00</b>	Expropiación Forzosa de Propiedades Elegibles.....	32

### **CUARTA PARTE: NORMAS PARA LA DISPOSICIÓN DE PROPIEDADES ELEGIBLES ADQUIRIDAS POR LA ADMINISTRACIÓN DE TERRENOS**

<b>SECCIÓN 18.00</b>	Transferencia al Adquiriente Potencial de los Derechos Reales sobre Propiedades Elegibles Adquiridas por la Administración.....	34
<b>SECCIÓN 19.00</b>	Venta o Transferencia de Derechos Reales, sobre Propiedades Elegibles Adquiridas por la Administración cuya Transferencia al Adquiriente Potencial no sea Viable.....	35

### **QUINTA PARTE: OTROS ASUNTOS**

<b>SECCIÓN 20.00</b>	Separabilidad.....	36
<b>SECCIÓN 21.00</b>	Términos Empleados.....	36
<b>SECCIÓN 22.00</b>	Vigencia.....	36

## **PRIMERA PARTE: DISPOSICIONES GENERALES**

### **SECCIÓN 1.00 – TÍTULO**

1.01- Este Reglamento se conocerá y podrá citarse como el “Reglamento de la Administración de Terrenos de Puerto Rico para la Declaración y Adquisición de Estorbos Públicos para la Reconstrucción Urbana de Santurce y Río Piedras en el Municipio de San Juan.”

### **SECCIÓN 2.00 – BASE LEGAL**

2.01 - Este Reglamento se promulga en virtud de las facultades conferidas a la Administración de Terrenos de Puerto Rico (“Administración”) a través de la “Ley para el Manejo de Estorbos Públicos y la Reconstrucción Urbana de Santurce y Río Piedras”, Ley Núm. 96-2017, según enmendada, la cual otorga a la Administración la facultad para declarar como estorbo público, a petición de parte interesada, aquellas propiedades inmuebles en estado de deterioro y abandono en las áreas de Santurce y Río Piedras; así como a adquirir dichas propiedades mediante el procedimiento de expropiación para venderlas a una persona o entidad capacitada para hacer uso adecuado de éstas. Se promulga, además, en virtud de la “Ley Orgánica de la Administración de Terrenos”, Ley Núm. 13 de 16 de mayo de 1962, según enmendada, 23 L.P.R.A. sec. 311 *et seq.*, cuyo Artículo 7(e) faculta a la Administración a aprobar, enmendar o derogar reglamentos para regir su actividad en general, y ejercer y desempeñar los poderes y deberes que por ley se le confieren. El Reglamento también se adopta de conformidad con la Ley Núm. 38-2017, conocida como “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico”, 3 L.P.R.A. sec. 2101 *et seq.*

### **SECCIÓN 3.00 - DEFINICIONES**

3.01 - Los siguientes términos, tendrán en este Reglamento el significado que se expresa a continuación:

1. **Administración** - la Administración de Terrenos de Puerto Rico, creada en virtud de la Ley Núm. 13 de 16 de mayo de 1962, según enmendada.
2. **Adquisición de Propiedad Elegible** - adquirir bienes inmuebles o derechos reales sobre bienes inmuebles declarados como estorbo público, en cualquier forma legal, incluyendo, pero sin limitarse a compra, compra a plazos, o mediante el ejercicio del poder de

expropiación forzosa.

3. **Adquirente Potencial** - toda persona natural o jurídica que hubiera sido cualificada como Proponente por el Comité de la Administración por haber cumplido con los criterios de elegibilidad dispuestos en la Sección 5.0 de este Reglamento y a solicitud del cual se iniciarán los procedimientos de Expropiación Forzosa de la Propiedad Elegible.
4. **Área de Intervención** - aquella área del Municipio de San Juan donde la Administración tiene autoridad para intervenir en la declaración de Estorbos Públicos y a las que aplican las disposiciones y procedimientos establecidos en la Ley Núm. 96-2017 y en este Reglamento. Esta área se encuentra comprendida dentro de las delimitaciones de Río Piedras, Santurce Condado, Miramar, Punta Las Marías y Ocean Park, según establecidas en la Sección 4.03 de este Reglamento.
5. **Agencia(s)** - rama, departamento, negociado, comisión, Junta, Oficina, dependencia, instrumentalidad, corporación pública, municipio, subdivisión política o cualquier otro organismo gubernamental.
6. **Comité** - se refiere al Comité de Erradicación de Estorbos Públicos, organismo de la Administración formado por aquellos funcionarios que designe el Director Ejecutivo de la Administración, para evaluar las Solicitudes de Declaración y Adquisición de Estorbos Públicos y para presentar recomendaciones al Director Ejecutivo en cuanto a los procesos relacionados a estas solicitudes.
7. **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 éstas se definen en el Código Civil de Puerto Rico.
8. **Contrato** - se refiere al Contrato de Servicios de Adquisición de Bienes Inmuebles Declarados como Estorbo Público que se otorga entre la Administración y un Proponente, en el cual se establece la obligación del Proponente o Adquiriente Potencial de adquirir la Propiedad Elegible mediante el pago de la justa compensación que se determine en el pleito de expropiación, así como costear todos los gastos inherentes a los procedimientos de declaración y adquisición de Estorbo Público.
9. **Costo de Adquisición** - la suma que surge como resultado del valor final de la Propiedad e intereses 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.
10. **CRIM** - significa el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales, creado bajo la Ley Núm. 80-1991, según enmendada.

11. **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.
12. **Depósito Inicial** - suma de dinero equivalente al diez por ciento (10%) del valor de la propiedad establecido en el Informe de Tasación, que el Proponente consignará a la Administración para que ésta mantenga en una Cuenta “Escrow” o Plica y la utilice para cubrir los gastos iniciales de los procedimientos de declaración y de adquisición de Estorbo Público.
13. **Director Ejecutivo** – el(la) Director(a) Ejecutivo(a) de la Administración.
14. **Dominio** - plenitud de los atributos que las leyes reconocen al propietario de bienes inmuebles.
15. **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.
16. **Estorbo Público Susceptible de Reparación y/o Limpieza y Mantenimiento Adecuado** – significa cualquier propiedad inmueble que cumpla con la definición de Estorbo Público pero que la misma sea susceptible de ser reparada por el Propietario, Poseedor o Persona con Interés, o que el remedio para que deje de cumplir con la definición de Estorbo Público sea darle limpieza y mantenimiento adecuado por parte de su Propietario, Poseedor o Persona con Interés.
17. **Estructura** - significa cualquier edificación, construcción u obra, pública o privada, temporal o permanente.
18. **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.
19. **Familiar Inmediato** - incluye al cónyuge del funcionario o empleado público, a los hijos dependientes de éste, o aquellas personas que comparten con el servidor público su residencia legal, o cuyos asuntos financieros están bajo el control legal del servidor público.
20. **Gobierno**- Se refiere al Gobierno de Puerto Rico.
21. **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.
22. **Informe de Tasación**- es el documento que resulta de un proceso realizado por un

Evaluador Profesional de Bienes Raíces licenciado, mediante el cual se estima el valor de un bien inmueble 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.

23. **Inventario** - significa el Inventario de Propiedades Declaradas como Estorbo Público que mantiene el Municipio de San Juan, de conformidad con la Ley 31-2012, según enmendada, o el Inventario que para fines de la Ley Núm. 96-2017 podrá establecer la Administración de Terrenos de Puerto Rico.
24. **Junta de Gobierno** - la Junta de Gobierno de la Administración.
25. **Ley Orgánica** - significa la Ley Núm. 13 de 16 de mayo de 1962, según enmendada.
26. **Ley Núm. 13 de 16 de mayo de 1962** – significa la “Ley Orgánica de la Administración de Terrenos de Puerto Rico”, según enmendada.
27. **Ley Núm. 31-2012**- significa la “Ley para Viabilizar la Restauración de las Comunidades de Puerto Rico”, según enmendada.
28. **Ley Núm. 96-2017** - significa la "Ley para el Manejo de Estorbos Públicos y la Reconstrucción Urbana de Santurce y Río Piedras", según enmendada.
29. **Ley de Municipios Autónomos** - Significa la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como "Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico".
30. **Ley General de Expropiación Forzosa** - significa la Ley de 12 de marzo de 1903, según enmendada.
31. **Municipio** – se refiere al Municipio Autónomo de San Juan.
32. **Notificación** - documento preparado por el funcionario o empleado designado de la Administración, luego de realizada una investigación inicial de la cual surge que existe base para iniciar el procedimiento de declaración de Estorbo Público.
33. **Oficial Examinador** - persona designada por la Administración para dirigir las vistas administrativas de declaración de una Propiedad como Estorbo Público.
34. **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.
35. **Persona o Entidad**: se refiere a la persona natural o jurídica que presente una Solicitud de de Declaración y Adquisición de Estorbo Público.
36. **Poseedor** - toda persona que, no siendo el Propietario de la propiedad inmueble, ostenta su posesión, o la posee bajo arrendamiento, usa y disfruta, custodia o de otro modo la posee, ya sea permanente o temporalmente.
37. **Propiedad** - significa toda propiedad inmueble, según definida por los Artículos 261 a 264 del Código Civil de Puerto Rico.
38. **Propiedad Elegible** - significa toda Propiedad declarada como Estorbo Público, a tenor con las disposiciones de la Ley Núm. 96-2017 y de la Ley Núm. 31-2012, o que aparezca registrada en el Inventario.

39. **Propietario** - toda persona, natural o jurídica, o agencia pública, que tiene derecho de pleno Dominio parcial o total sobre un bien inmueble.
40. **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 Propiedad Elegible, una vez se complete su adquisición mediante el proceso de Expropiación Forzosa, conforme al valor en 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.
41. **Reglamento** - Reglamento de la Administración de Terrenos de Puerto Rico para la Declaración y Adquisición de Estorbos Públicos en los Sectores de Santurce y Río Piedras del Municipio de San Juan.
42. **Resolución Final** – Documento que contiene la determinación que final que adjudica todos los asuntos en controversia sobre la declaración de una propiedad como Estorbo Público.
43. **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.
44. **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 este Reglamento también incluye el Barrio de Puerta de Tierra.
45. **Solicitud**- se refiere a la Solicitud de Declaración y Adquisición de Estorbo Público.
46. **Solicitud de Declaración y Adquisición de Estorbo Público**- significa el documento impreso o digital de la Administración en el que el Proponente presenta información pertinente a su interés de adquirir una propiedad que esté en un estado de deterioro o abandono que cualifique como Estorbo Público.
47. **Tasador Certificado** - Tasador autorizado a ejercer como tal por la Junta Examinadora de Evaluadores de Puerto Rico.
48. **Transferencia de Derecho Real** - cualquier transferencia, a término o a perpetuidad, de cualquier derecho real sobre un bien inmueble, incluyendo la venta del título de dominio, que realice la Administración.
49. **Valor en el Mercado** - precio de venta más probable expresado en términos de dinero, que un comprador estaría dispuesto a pagar por un derecho real sobre un bien inmueble y por el cual el vendedor estaría dispuesto a vender, si éste ha sido expuesto a un mercado libre por un tiempo razonable, siempre que el comprador y el vendedor estén informados sobre los usos y fines a los que el bien inmueble puede dedicarse de inmediato y en un futuro cercano, y que ambos actúen voluntariamente y no bajo presión o fuerza.



50. **Valor en los Libros** - el valor en los libros de la Administración relacionado con el costo de adquisición de la propiedad y costos capitalizables asociados con la propiedad.
51. **Vista Administrativa** - audiencia de carácter informal presidida por un Oficial Examinador en la que el Propietario, Poseedor o Parte con Interés de la Propiedad que se evalúa para ser declarada como Estorbo Público, tendrá la oportunidad de oponerse a la Declaración de Estorbo Público y de presentar prueba a su favor según lo dispuesto en este Reglamento y la ley aplicable.

#### **SECCIÓN 4.00 – PROPÓSITO, ALCANCE E INTERPRETACIÓN**

4.01 - Este Reglamento se promulga en cumplimiento con lo dispuesto en el Artículo 11 de la Ley Núm. 96-2017. En cumplimiento con dicho mandato se adopta el presente Reglamento para establecer, de conformidad con los amplios poderes conferidos a la Administración bajo la Ley Núm. 96-2017, según enmendada y bajo su Ley Orgánica, las normas y procedimientos para la declaración de propiedades como Estorbo Público por la Administración dentro del Área de Intervención; para establecer las normas y procedimientos para la adquisición de Propiedades declaradas como Propiedad Elegible; y para la venta o Transferencia de Derechos Reales sobre bienes inmuebles de las propiedades que hayan sido adquiridas por la Administración bajo las disposiciones de este Reglamento.

4.02 - Este Reglamento aplicará a los siguientes procesos y transacciones llevadas a cabo por la Administración dentro del Área de Intervención:

1. Declaración de propiedades como Estorbo Público, Estorbo Público Susceptible de Reparación y/o Limpieza y Mantenimiento Adecuado, o propiedad que no se considera como Estorbo Público.
2. Adquisición de bienes inmuebles declarados como Propiedad Elegible por parte de la Administración.
3. Venta o Transferencia de Derechos Reales sobre bienes inmuebles declarados como Propiedad Elegible y que sean adquiridos por la Administración.

4.03 - Los procesos y las transacciones reguladas por este Reglamento aplicarán exclusivamente sobre propiedades en estado de deterioro o abandono que cumplan con los requisitos para ser declaradas como Estorbo Público y que estén ubicadas dentro del Área de Intervención que se presenta en el mapa que se incluye como Anejo A de este Reglamento y que incluye las áreas geográficas del Municipio de San Juan, según se describe a continuación:

1. Río Piedras - parte del Municipio 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; compuesto por los sectores Centro Urbano, Capetillo, Buen Consejo, Venezuela, Santa Rita, García Ubarri, Blondet, Mora y cualquier otro sector sito en esta zona.

2. Santurce - parte del Municipio 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 Colozos; al Oeste por la Bahía de San Juan y cualquier otro sector sito en esta zona y Puerta de Tierra.
3. Condado
4. Miramar
5. Punta Las Marías
6. Ocean Park

4.04 - Conforme a lo dispuesto en la Ley Núm. 96-2017 y la Ley Orgánica de la Administración, este Reglamento deberá interpretarse liberalmente de manera que se cumplan los propósitos e intenciones de dichas leyes en cuanto al fin público de facilitar la erradicación de Estorbos Públicos para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos de San Juan; estimular el desarrollo económico de los sectores identificados y mejorar su entorno urbano. De igual forma, las disposiciones de este Reglamento, en su aplicación, no tendrán un efecto contrario a los propósitos establecidos por la Ley Núm. 1-2001, según enmendada, conocida como “Ley para el Desarrollo Integral de las Comunidades Especiales de Puerto Rico”.

#### **SECCIÓN 5.00 - CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD PARA SOLICITAR UNA DECLARACIÓN DE ESTORBO PÚBLICO Y PARA ADQUIRIR DERECHOS REALES SOBRE PROPIEDAD ELEGIBLE**

5.01— Se considerará como Proponente y será elegible para solicitar a la Administración que declare una Propiedad como Estorbo Público y para adquirir derechos reales sobre Propiedad Elegible, aquella persona natural o jurídica que cumpla con los siguientes requisitos:

1. Tenga capacidad legal y jurídica para contratar con el Gobierno.
2. Si se trata de una persona jurídica, ésta deberá estar debidamente incorporada o constituida, de ser una entidad foránea deberá estar autorizada a hacer negocios en Puerto Rico, cumpliendo con todas las leyes y disposiciones aplicables al tipo de entidad de la que se trate.

3. Si al momento de solicitar se trata de una persona natural o jurídica, y ésta posteriormente notifica a la Administración una petición de que se le sustituya en las negociaciones y trámites por una corporación, sociedad u otra persona jurídica, la Administración podrá autorizar la sustitución, siempre que la Administración determine que no es perjudicial al interés público, ni indebidamente onerosa o dilatoria de los procedimientos, y que el esquema bajo el cual el solicitante interesa continuar las negociaciones ha sido incorporado o constituido para todos los efectos legales. La Administración podrá requerir la información necesaria para evaluar la sustitución y establecer las condiciones apropiadas para autorizar la misma.
4. Deberá tener capacidad económica para adquirir la propiedad una vez se complete el proceso de adquisición mediante expropiación forzosa y para sufragar los costos y gastos de los procedimientos y el saldo de los gravámenes que pesen sobre la propiedad, así como para realizar las mejoras que proponga para erradicar la condición de Estorbo Público de la propiedad declarada como estorbo público.

5.02 - No se considerará Proponente y por tanto no será elegible para continuar con el proceso de Solicitud de Declaración de una Propiedad como Estorbo Público o de adquisición de derechos reales sobre Propiedad Elegible o adquiridos por la Administración, aquella persona que:

1. Sea funcionario o empleado de la Administración o de su Junta de Gobierno, o familiar inmediato o agente de éstos, o que presenta la solicitud bajo la dirección y para beneficio del funcionario o empleado en cuestión, a menos que cuente con una dispensa debidamente emitida por la Oficina de Ética Gubernamental.
2. Esté impedido de contratar con el Gobierno de Puerto Rico o la Administración por disposición de la Ley Núm. 1-2012, conocida como “Ley de Ética Gubernamental”, o de alguna otra ley, incluyendo aquellas que establezcan requisitos para la contratación gubernamental. En aquellos casos en que la Ley de Ética Gubernamental permita a una persona contratar si obtiene una dispensa, éste podrá gestionarla ante la Oficina de Ética Gubernamental y al acreditar satisfactoriamente que obtuvo la misma, se le considerará elegible desde la fecha en que presentó la referida dispensa.
3. Tenga una deuda vencida con la Administración.
4. No evidencie satisfactoriamente su capacidad financiera para llevar a cabo la transacción.
5. Omite suplir información, o someta información falsa a la Administración.

5.03 - Toda Persona o Entidad que presente una Solicitud que cumpla con los requisitos de esta Sección 5.01 y no adolezca de alguno de los impedimentos de la Sección 5.02, será considerado como Proponente cualificado para ser un Adquirente Potencial en el caso en que se declare la Propiedad como Estorbo Público y se proceda a su adquisición.

**SECCIÓN 6.00 - LEYES, ÓRDENES EJECUTIVAS DEL GOBERNADOR, RESOLUCIONES Y ÓRDENES ADMINISTRATIVAS DEL DIRECTOR EJECUTIVO**

6.01 - Las disposiciones de este Reglamento serán complementadas por cualquier ley u orden ejecutiva del Gobernador de Puerto Rico que sea aplicable a las actividades de declaración de estorbos públicos, a la adquisición por la Administración o a la transferencia de derechos reales sobre bienes inmuebles pertenecientes a la Administración.

6.02 - Las disposiciones de este Reglamento serán complementadas por cualquier resolución de la Junta de Gobierno de la Administración, o por cualquier orden administrativa del Director Ejecutivo.

**SECCIÓN 7.00 - FACULTADES DEL DIRECTOR EJECUTIVO E INVENTARIO**

7.01 - De conformidad con este Reglamento, y en virtud de la Ley Núm. 96-2017, y de la Ley Orgánica de la Administración, el Director Ejecutivo tendrá la facultad para realizar los trámites legales necesarios, y para otorgar las escrituras y documentos que fueren necesarios o convenientes, para formalizar la declaración de Estorbo Público; para la adquisición de Propiedades Elegibles y para la venta o transferencia de derechos reales sobre las Propiedades Elegibles que sean adquiridas por la Administración, conforme a este Reglamento.

7.02 - La Administración de Terrenos podrá establecer un Inventario de aquellas Propiedades Elegibles para las cuales finalmente no se culmine el proceso de adquisición o no se transfieran al Adquiriente Potencial por cualquier circunstancia.

**SEGUNDA PARTE:**  
**NORMAS PARA LA DECLARACIÓN DE ESTORBO PÚBLICO**  
**POR LA ADMINISTRACIÓN DE TERRENOS**

**SECCIÓN 8.00 – NORMAS GENERALES SOBRE DECLARACIÓN DE ESTORBO PÚBLICO**

8.01 - La Administración podrá declarar como Estorbo Público aquellas Propiedades en estado de deterioro o abandono, que estén ubicadas en el Área de Intervención y que cumplan con la definición de Estorbo Público establecida en este Reglamento y a tenor con el procedimiento que se establece en las siguientes secciones.

8.02 - El proceso para declarar una Propiedad como Estorbo Público comenzará mediante la presentación de una Solicitud de Declaración y Adquisición de Estorbo Público en la Administración, por parte de cualquier persona natural o jurídica interesada en adquirir una Propiedad en estado de deterioro o abandono dentro del Área de Intervención.

8.03 - La Administración sólo considerará evaluar la declaración de una Propiedad como Estorbo Público para viabilizar la erradicación de la condición de estorbo público, incluso mediante la eventual adquisición de la Propiedad y su venta a todo Adquiriente Potencial que cuente con un proyecto de mejoras definido que evidencie la erradicación de la condición de estorbo público sobre la Propiedad declarada como Estorbo Público.

**SECCIÓN 9.00 – SOLICITUD DE DECLARACIÓN Y ADQUISICIÓN DE ESTORBO PÚBLICO; COMITÉ DE ERRADICACIÓN DE ESTORBOS PÚBLICOS**

9.01 - Toda persona natural o jurídica que interese adquirir una Propiedad en estado de deterioro o abandono, que cumpla con los requisitos para ser declarada como Estorbo Público, deberá presentar ante la Administración una Solicitud de Declaración y Adquisición de Estorbo Público, la cual deberá estar acompañada de un Informe de Tasación. La Administración proveerá un formulario de Solicitud de Declaración y Adquisición de Estorbo Público, en el que se requerirá la información que se considere necesaria para tramitar la Solicitud y para determinar su capacidad para contratar con el Gobierno, incluyendo que la persona o entidad cumplan con los requisitos necesarios para proceder con las gestiones de declaración y adquisición de Estorbo Público. Esta Solicitud deberá ser cumplimentada en todas sus partes; de recibirse incompleta o no estar

acompañada del Informe de Tasación, la misma será rechazada.

9.02- El Director Ejecutivo designará un Comité de Erradicación de Estorbos Públicos, el cual estará formado por un mínimo de cinco (5) miembros designados por el Director Ejecutivo. En caso de que alguno de los miembros no estuviere disponible por ausencia temporal o quedar vacante el puesto, el Director Ejecutivo podrá designar otro empleado o funcionario de la Administración para sustituir el miembro ausente. Bastará una mayoría de tres (3) de los miembros del Comité en funciones para que dicho cuerpo rinda sus recomendaciones. El Comité tendrá las siguientes funciones:

1. Determinar si el Proponente cumple con los criterios de elegibilidad para ser un Adquirente Potencial y emitir su recomendación al Director Ejecutivo.
2. Identificar y localizar a los Propietarios, Poseedores y Partes con Interés de la Propiedad que se pretende declarar como Estorbo Público.
3. Evaluar toda Solicitud de Declaración y Adquisición de Estorbo Público y presentar sus recomendaciones al Director Ejecutivo sobre el tratamiento o curso de acción que se le debe dar.

9.04 - Una vez recibida una Solicitud de Declaración y Adquisición de Estorbo Público debidamente cumplimentada, el Comité de Erradicación de Estorbos Públicos determinará, en primer lugar, la capacidad de la Persona o Entidad para contratar con el Gobierno en este caso la Administración. Para ello se deberá cotejar lo siguiente:

1. La Persona que presenta la Solicitud no adolece de alguno de los impedimentos detallados en la Sección 5.02 de este Reglamento y cualifica como Proponente conforme a las condiciones establecidas en la Sección 5.01. La Administración podrá requerir a la Persona que presenta la Solicitud, y ésta deberá proveer, los documentos e información adicional que a juicio de la Administración sean necesarios para su cualificación como Proponente en cuanto a su capacidad legal y económica, tales como historial o referencias de crédito y estados financieros, entre otros.
2. La Propiedad sobre la cual se presenta la Solicitud sea en efecto una Propiedad en estado de deterioro o abandono que cumpla con los requisitos establecidos en la Sección 4.03 de este Reglamento. La Administración podrá requerir a la Persona que presenta la Solicitud, y ésta deberá proveer, los documentos e información adicional que a juicio de la Administración sean necesarios para constatar la condición de la Propiedad que la hace susceptible de ser declarada como Estorbo Público.
3. El Informe de Tasación presentado con la Solicitud cumpla con los requisitos establecidos en la Sección 16.00 de este Reglamento y sea apropiado para la etapa inicial de los procedimientos. La Administración realizará la revisión de la tasación que entienda necesaria para determinar su validez para los procedimientos bajo este Reglamento. En caso de que el Informe de Tasación no sea aceptable para la Administración, se podrá

requerir a la Persona que presenta la Solicitud, y ésta deberá proveer, una tasación revisada o una nueva tasación que atienda las consideraciones requeridas por la Administración.

4. Las mejoras propuestas por la Persona que presenta la Solicitud, sean en efecto conducentes a la erradicación de la alegada condición de estorbo público. La Administración podrá requerir estimados de costo, entre otra información adicional sobre las mejoras propuestas.

9.05- En los casos en que la Persona que presenta la Solicitud no provea cualquiera de la información adicional que la Administración le requiera para determinar su capacidad para contratar con el Gobierno, la Administración podrá dar por terminado todo trámite relacionado con dicha Solicitud.

9.06 - Cuando se determine que la Persona que presenta la Solicitud no es elegible como Proponente conforme a los criterios de la Sección 5.00; o que la Propiedad no cualifica bajo los criterios de aplicabilidad establecidos en la Sección 4.03; o que el Informe de Tasación no es conforme a los requerimientos de la Sección 16.00, o que no se presenta una propuesta de mejoras adecuadas para erradicar la condición de Estorbo Público, así lo notificará la Administración a la Persona o Entidad por lo que la Solicitud se dará por terminada.

9.07- Cuando el Comité determine que la Persona que presenta la Solicitud cualifica como Proponente conforme a los criterios de la Sección 5.00; que la Propiedad cualifica bajo los criterios de aplicabilidad establecidos en la Sección 4.03; que el Informe de Tasación es adecuado conforme a los requerimientos de la Sección 16.00; y que la propuesta de mejoras es adecuada para erradicar la condición de Estorbo Público, recomendará al Director Ejecutivo que suscriba un Contrato de Servicios de Declaración y Adquisición de Estorbo Público, el cual deberá cumplir con las disposiciones de la Sección 10.00 de este Reglamento. El Director Ejecutivo podrá aceptar, modificar o rechazar las recomendaciones presentadas por el Comité.

9.08 - Una vez presentada la Solicitud de Declaración y Adquisición de Estorbo Público, se mantendrá vigente durante el término de seis (6) meses, contados a partir de la fecha del último requerimiento de información o documentación solicitado por la Administración, sin que el Adquiriente Potencial haya atendido el mismo. Luego de transcurrido este término, la Solicitud se eliminará de la lista de solicitudes vigentes. Si el Adquirente Potencial deseara continuar con el trámite deberá presentar una solicitud nueva.

## **SECCIÓN 10.00 – CONTRATO DE SERVICIOS DE DECLARACIÓN Y ADQUISICIÓN DE ESTORBO PÚBLICO**

10.01 - Previo al comienzo de cualquier gestión para la declaración y adquisición de Estorbo Público, se formalizará un Contrato de Servicios de Declaración y Adquisición de Estorbo Público (Contrato) entre la Administración y el Proponente que presentó la Solicitud de Declaración y Adquisición de Estorbo Público. Este Contrato establecerá la obligación del Proponente y Adquiriente Potencial de satisfacer todos los costos relacionados al procedimiento de la declaración de la Propiedad como Estorbo Público, así como los costos relacionados con el procedimiento de expropiación forzosa de la Propiedad Elegible. Establecerá, además, la responsabilidad del Proponente y Adquiriente Potencial de culminar el proceso de adquisición con la transferencia final de la Propiedad y su compromiso de realizar las mejoras requeridas para erradicar la condición de Estorbo Público. El Contrato contendrá como mínimo, las siguientes cláusulas y condiciones:

1. Advertirá al Proponente que quedará obligado con la Administración a completar la adquisición de la Propiedad y que éste reconoce que el valor final de la Propiedad, que constituirá la justa compensación al Propietario, puede ser mayor al valor reflejado en la tasación realizada sobre la Propiedad.
2. Advertirá que la intervención de la Administración en el procedimiento de adquisición no incluye una investigación sobre las condiciones ambientales de la Propiedad a adquirirse, ni sobre restricciones o permisos necesarios relacionados con el uso de dicha Propiedad, o si la misma es adaptable o adecuada para los usos que el proponente considere establecer o intente realizar en la Propiedad a adquirirse. Por lo tanto, el Adquiriente Potencial aceptará y recibirá el inmueble adquirido en las condiciones en que los mismos se encuentren (“as is”), relevando incondicionalmente a la Administración, así como a sus oficiales, funcionarios, empleados, agencias, representantes y consultores o asesores, de toda responsabilidad u obligación para con el Adquiriente Potencial conocida o desconocida, presente o futura por las condiciones de la Propiedad.
3. Advertirá que con este Contrato, el Proponente o Adquiriente Potencial se obliga a indemnizar y a defender a la Administración, así como a sus oficiales, funcionarios, empleados, agentes, representantes y consultores o asesores de toda y cualquier reclamación administrativa o judicial incoada por terceras personas ante tribunales y organismos administrativos de los gobiernos de Puerto Rico o de los Estados Unidos de América, que surjan como resultado de las condiciones de la Propiedad anteriores y posteriores a su adquisición, o por cualquier causa de acción incoada en contra de la Administración en relación con el proceso de adquisición de la Propiedad.
4. Incluirá la obligación del Proponente de depositar una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor de la tasación de la Propiedad como Depósito Inicial, conforme a las condiciones establecidas en la Sección 10.02 de este Reglamento.



5. Advertirá que de no ser suficiente la cantidad del Depósito Inicial originalmente pagada por el Proponente para cubrir los costos de los procedimientos de declaración y de adquisición de Estorbo Público, éste deberá suministrar a la Administración la suma de dinero adicional que sea necesaria para cubrir la diferencia.
6. El Proponente o Adquiriente Potencial estará impedido de establecer discusiones, negociaciones o acuerdos con el Propietario, por sí mismo o a través de sus representantes, de forma separada a los procedimientos establecidos por la Administración.
7. Si el Adquiriente Potencial desiste de la adquisición de la Propiedad durante el proceso o incumple con algún pago o condición que exponga a la Administración a alguna responsabilidad económica, la Administración podrá dar por terminado el Contrato, retener la titularidad de la Propiedad de completarse la transacción y retener para sí todos los fondos depositados o provistos hasta el momento por el Adquiriente Potencial, sin compensación o reembolso alguno al Adquiriente Potencial. Además, la Administración podrá ejercer cualquier otra acción o remedio disponible en ley para el cobro de cualquier obligación monetaria o cumplimiento con cualquier otra condición de Contrato por parte del Adquiriente Potencial.
8. Si en cualquier momento del procedimiento de Declaración de Estorbo Público se determina que existen circunstancias que sugieran no continuar con dicho procedimiento, la Administración podrá dar por terminado el mismo, en cuyo caso devolverá al Proponente cualquier remanente del Depósito Inicial que exista al momento de esta determinación. Esta determinación puede basarse en circunstancias tales como:
  - a. Que la Propiedad esté afectada por planes o proyectos de otras entidades gubernamentales.
  - b. Que el Propietario o su representante autorizado, se encuentre en procesos avanzados de negociación con uno o más potenciales compradores o arrendatarios y que la intervención de la Administración pueda constituir una intromisión indebida en la transacción.
  - c. Cualquier otra razón que la Administración entienda justifique la no deseabilidad de proceder con el proceso de declaración de Estorbo Público.

#### 10.02 - Depósito Inicial.

Al momento de otorgarse el Contrato, el Proponente deberá entregar un cheque o giro por la cantidad de dinero equivalente al diez por ciento (10%) del valor de la Propiedad establecido en el Informe de Tasación. Estos fondos constituirán el Depósito Inicial que la Administración utilizará para cubrir los gastos del procedimiento de declaración de estorbo público, así como para cubrir los costos del procedimiento judicial de expropiación forzosa, bajo las siguientes condiciones:

1. El Depósito Inicial será mantenido en una Cuenta "Escrow" o Plica manejada por la Administración.
2. La Administración utilizará el Depósito Inicial para cubrir cualquier gasto asociado a los procedimientos de Declaración de Estorbo Público y de adquisición mediante Expropiación

Forzosa, lo cual incluye pero no se limita a: costos de procesamiento, estudios de título, planos de adquisición, informe de las condiciones de la propiedad, análisis de la capacidad económica y financiera del proponente, vista administrativa, emplazamientos, honorarios de abogados, honorarios del Oficial Examinador, honorarios de peritos, legajos de expropiación, e inscripción del título en el Registro de la Propiedad, entre otros.

3. El Depósito Inicial, no incluye los fondos requeridos para cubrir los costos relacionados a los informes de valoración, requeridos bajo las disposiciones de la Sección 9.01 y de la Sección 15.02 de este Reglamento. Tampoco incluye los fondos requeridos para consignar en el Tribunal como justa compensación en el procedimiento de expropiación forzosa para la adquisición de la Propiedad conforme a las disposiciones de la Sección 15.02. De igual forma, el Depósito Inicial no incluye los fondos necesarios para la transacción de cesión y traspaso de la Propiedad posterior a su adquisición, conforme a las disposiciones de la Sección 18.01. Los fondos necesarios para estas gestiones serán adicionales y separados al Depósito Inicial y deberán ser provistos oportunamente por el Proponente o Adquiriente Potencial cuando sean requeridos por la Administración. La Administración descontará los los gastos incurridos por ésta de la cuenta “escrow” o plica periódicamente y notificará al Proponente o Adquiriente Potencial.
4. De agotarse los fondos originalmente consignados como Depósito Inicial en cualquier etapa del proceso, cuando aún se requieran fondos para cubrir los costos de los procedimientos de declaración de estorbo público y de adquisición mediante expropiación forzosa, será obligación del Proponente o Adquiriente Potencial suministrar a la Administración la suma de dinero que sea necesaria para cubrir la deficiencia, al momento en que sea requerido hacer el gasto. Estas cantidades adicionales serán solicitadas por la Administración detallando los gastos que serán incurridos y requiriendo al Proponente o Adquiriente Potencial que presente la suma de dinero correspondiente mediante cheque certificado a nombre de la Administración de Terrenos.
5. En el caso en que la Administración resuelva el Contrato por algún incumplimiento del Proponente o del Adquiriente Potencial en cualquier parte del proceso, la Administración podrá retener el remanente del Depósito Inicial que exista en ese momento.

## **SECCIÓN 11.00 – NOTIFICACIÓN DE INTENCIÓN DE DECLARAR UNA PROPIEDAD COMO ESTORBO PÚBLICO**

11.01 – Una vez suscrito el Contrato entre la Administración y el Proponente, la Administración en primera instancia verificará si la Propiedad forma parte del Inventario de la Administración. De no formar parte del Inventario de la Administración, investigará si la Propiedad forma parte del Inventario del Municipio de San Juan; para lo que remitirá una carta al Municipio en la que requerirá una certificación a tales efectos. Conforme a la Ley Núm. 96-2017 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. La Administración requerirá, además, que

el Municipio certifique que la Propiedad no es parte de un procedimiento de Expropiación Forzosa incoado por éstos. Del Municipio no responder al requerimiento de certificación dentro del término antes dispuesto, se entenderá que la Propiedad no se encuentra en el Inventario del Municipio de San Juan, y que no se ha comenzado un procedimiento para la declaración de la misma como Estorbo Público bajo la Ley Núm. 31-2012, por lo que la Administración podrá proceder con la Notificación sobre Intención de Declarar Propiedad como Estorbo Público.

11.02 – Una vez se determine que la Propiedad no forma parte del Inventario, la Administración procederá a notificar al Municipio, Propietarios, Poseedores y a las Personas con Interés sobre la Propiedad, de su intención de comenzar el procedimiento para la declaración de la Propiedad como Estorbo Público. En dicha Notificación de Intención de Declarar una Propiedad como Estorbo Público informará, además, a los Propietarios, Poseedores y Personas con Interés sobre la Propiedad de su derecho a comparecer a una vista administrativa en la cual podrán oponerse a la declaración de la Propiedad como Estorbo Público, según el procedimiento que se establece en la Sección 12.00 de este Reglamento. La Notificación de Intención de Declarar una Propiedad como Estorbo Público tendrá el siguiente contenido:

1. Hará referencia a las disposiciones legales y/o reglamentarias que facultan a la Administración a llevar a cabo este proceso.
2. Advertirá de la presunción controvertible establecida en el Artículo 5 (I) de la Ley Núm. 96-2017 en cuanto a que, a partir de la presentación de la Solicitud, la Propiedad cumple con los requisitos para ser declarada como Estorbo Público y que es responsabilidad del Propietario, Poseedor, o Personas con Interés, rebatir dicha presunción mediante la presentación de evidencia fehaciente.
3. Informará al Propietario, Poseedor o Persona con Interés, de su derecho a oponerse a la declaración de la Propiedad como Estorbo Público, para lo que deberá solicitar dentro del término de veinte (20) días contados a partir de la Notificación, una Vista Administrativa en la cual se le dará la oportunidad de presentar aquella prueba testifical, documental o pericial que estime conveniente en apoyo a sus alegaciones.
4. Advertirá sobre el derecho a comparecer a la Vista Administrativa personalmente o de otro modo, incluyendo la asistencia de un abogado(a).
5. Advertirá que cuando el Propietario, Poseedor o Persona con Interés no comparezca en forma alguna a oponerse a la Notificación o a la intención de declaración de Estorbo Público dentro del término prescrito para ello, o no comparezca a la Vista Administrativa luego de ser debidamente citado conforme a las disposiciones de este Reglamento, la Administración declarará la Propiedad como Estorbo Público y estará sujeta a los efectos de tal declaración, conforme a lo dispuesto en este Reglamento y a las disposiciones de la Ley Núm. 96-2017.

11.03 - La(s) notificación(es) que curse la Administración deberá(n) cumplir con los requisitos que sean de aplicabilidad bajo la Regla 4 de Procedimiento Civil de 2009. No obstante, no constituirá un defecto en la Notificación la inobservancia por parte de la Administración de aquellas disposiciones de la Regla 4 de Procedimiento Civil de 2009, que sean propias de un procedimiento judicial y que no puedan ser aplicadas a este proceso de Notificación o que sean contrarias con los objetivos, propósitos y disposiciones de la Ley Núm. 96-2017.

11.04 - La Administración publicará un aviso general de la Notificación sobre Intención de Declarar Propiedad como Estorbo Público en un (1) periódico de circulación general, o en medios electrónicos o en la página web oficial del Gobierno de Puerto Rico o de la Administración, según estime más conveniente. No será necesario que medie una orden judicial previa a la notificación.

11.05 - La Notificación sobre Intención de Declarar Propiedad como Estorbo Público al Propietario, Poseedor o Persona con Interés deberá realizarse mediante los siguientes medios, según aplique:

1. Entrega Personal- De conocerse la dirección física en la que pueda localizarse al Propietario, Poseedor o Persona con Interés sobre la propiedad, se procederá a realizar la entrega personal de la Notificación sobre Intención de Declaración de Estorbo Público a las personas aplicables o su agente autorizado para ello, siguiendo los requisitos impuestos bajo la Regla 4 de Procedimiento Civil de 2009, según enmendadas, en aquello que sea aplicable al presente procedimiento administrativo.
2. Notificación por Edicto- De no conocerse el paradero o la dirección física en la que se pueda diligenciar la Notificación sobre Intención de Declarar la Propiedad como Estorbo Público mediante entrega personal, o cuando la persona a notificar se encuentre fuera de Puerto Rico, o estando en Puerto Rico no pudo ser localizada después de realizadas las diligencias pertinentes, o cuando ésta se oculte para no recibir la Notificación, se seguirá el procedimiento establecido en la Regla 4 de Procedimiento Civil de 2009, en cuanto a los emplazamiento por edictos y requisitos de publicación que sean aplicables al presente procedimiento administrativo.

11.06 - Conforme a la Ley Núm. 96-2017, luego de que la Administración curse la(s) notificación(es), 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 Núm. 31-2012, la Ley de Municipios Autónomos, o la Ley General de Expropiación Forzosa.

11.07 - Una vez la Administración inicie el procedimiento de declaración de Estorbo Público, la facultad para comenzar y completar dicho procedimiento recaerá exclusivamente sobre la

Administración.

11.08 - El Propietario, Poseedor o Persona con Interés, podrá oponerse a la declaración de la propiedad como Estorbo Público, solicitando una Vista Administrativa dentro de un término jurisdiccional de veinte (20) días contados a partir de la Notificación, en la cual podrá presentar la prueba testifical, documental o pericial que estime conveniente en apoyo a sus alegaciones.

11.09 - Transcurrido el término jurisdiccional para oponerse a la declaración de la Propiedad como Estorbo Público, sin que el Propietario, Poseedor o Persona con Interés, haya comparecido para solicitar una Vista Administrativa, la Administración declarará la propiedad como Estorbo Público, dentro de un término de treinta (30) días siguientes a la Notificación sobre Intención de Declarar Propiedad como Estorbo Público. Esta determinación será notificada mediante correo a la última dirección conocida del Propietario, Poseedor o Persona con Interés y, 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 esta notificación se apercibirá sobre el derecho de apelar la determinación de Estorbo Público ante el Tribunal de Apelaciones dentro del término de treinta (30) días a partir de la fecha de notificación sobre Intención de Declarar Propiedad como Estorbo Público. Una vez transcurra el término legal de apelación sin que el Propietario, Poseedor o Persona con Interés presente una apelación, la Administración podrá proceder con el proceso de adquisición de dicha Propiedad conforme a lo dispuesto en la Tercera Parte de este Reglamento.

11.10 - Cuando el Propietario, Poseedor o Persona con Interés, haya comparecido para solicitar una Vista Administrativa para oponerse a la declaración de una Propiedad como Estorbo Público, la Administración procederá a nombrar a un Oficial Examinador, quien será la persona a cargo de dirigir los procedimientos, conforme a las disposiciones de la Sección 12.00 de este Reglamento.

## **SECCIÓN 12.00 – PROCEDIMIENTO DE VISTA ADMINISTRATIVA**

12.01 - Derechos Garantizados Durante la Vista.

Durante la vista administrativa se salvaguardarán los siguientes derechos a las personas afectadas por una Notificación de Intención de Declarar Propiedad como Estorbo Público:

1. Derecho de notificación oportuna.
2. Derecho a presentar evidencia.

3. Derecho a una adjudicación imparcial.
4. Derecho a que la decisión sea basada en el expediente.

#### 12.02 - Requisitos para ser Oficial Examinador.

El Oficial Examinador deberá ser un Ingeniero Civil Licenciado, preferiblemente que posea un grado de Juris Doctor o sea un abogado admitido al ejercicio de la abogacía en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico. En el caso en que el Oficial Examinador no sea un abogado, podrá ser asistido por un abogado admitido al ejercicio de la abogacía en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico y que sea funcionario o contratista de la Administración de Terrenos.

No podrá fungir como Oficial Examinador y deberá inhibirse o podrá ser recusada aquella persona que:

1. Tiene intereses personales económicos o de otra índole en el resultado de la determinación de Estorbo Público o en el proceso de adquisición de la Propiedad, o tiene prejuicio o parcialidad indebida hacia cualquiera de las partes o sus abogados;
2. Tiene parentesco con las partes o sus abogados, dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad;
3. Ha sido abogado o consejero de las partes o de sus abogados; o
4. Tiene una estrecha relación de amistad con las partes o con sus abogados, que pueda frustrar los fines del procedimiento;
5. Por cualquier otra causa que arroje dudas sobre su imparcialidad o mine su confianza en el procedimiento.

#### 12.03 – Notificación de Vista Administrativa.

El Oficial Examinador notificará por escrito a todos los Propietarios, Poseedores, Parte con Interés, Interventores o a sus respectivos representantes autorizados la fecha, hora y lugar en que se celebrará la vista adjudicativa. La notificación se deberá efectuar por correo certificado o personalmente con no menos de quince (15) días de anticipación a la fecha de la vista, excepto que, por causa debidamente justificada, consignada en la notificación, sea necesario acortar dicho período, y deberá contener la siguiente información:

1. Nombre, dirección postal y física y correo electrónico de la Administración.
2. Fecha, hora y lugar en que se celebrará la vista, así como su naturaleza y propósito.
3. Advertencia de que las partes podrán comparecer por derecho propio o asistido de abogados, incluido los casos de corporaciones y sociedades.
4. Cita de la disposición legal o reglamentaria que autoriza la celebración de la vista.

5. Referencia a la propiedad que se pretende declarar como Estorbo Público.
6. Apercibimiento de las consecuencias de la parte no comparecer a la vista.
7. Advertencia de que la vista no podrá ser suspendida, excepto por causa debidamente justificada.

#### 12.04 - Solicitud de Intervención en la Vista Administrativa.

Cualquier persona que tenga un interés legítimo en la declaración de Estorbo Público de la propiedad podrá someter una solicitud por escrito y debidamente fundamentada para que se le permita intervenir o participar en dicho procedimiento. Los Propietarios, Poseedores o Partes con Interés podrán oponerse a la solicitud de intervención dentro del término de diez (10) días de su notificación. El Oficial Examinador podrá conceder o denegar la solicitud, a su discreción, tomando en consideración entre otros los siguientes factores:

1. Que el interés del peticionario pueda ser afectado adversamente por el procedimiento adjudicativo.
2. Que no existan otros medios en derecho para que el peticionario pueda proteger adecuadamente su interés.
3. Que el interés del peticionario ya esté representado adecuadamente por las partes en el procedimiento.
4. Que la participación del peticionario pueda ayudar razonablemente a preparar un expediente más completo del procedimiento.
5. Que la participación del peticionario pueda extender o dilatar excesivamente el procedimiento.
6. Que el peticionario represente o sea portavoz de otros grupos o entidades de la comunidad.
7. Que el peticionario pueda aportar información, pericia, conocimientos especializados o asesoramiento técnico que no estarían disponibles de otro modo en el procedimiento.
8. Que el peticionario fue quien originalmente presentó la queja o querella que dio curso al procedimiento adjudicativo.

El Oficial Examinador deberá resolver las solicitudes de intervención dentro de un período no mayor de veinte (20) días, pudiendo requerir que se le presente evidencia adicional para poder emitir la determinación correspondiente con respecto a la solicitud de intervención. Una vez se conceda la intervención, al interventor se le considerará como una parte para todos los propósitos establecidos en este Reglamento. Los criterios que anteceden se aplicarán de manera liberal.

Cuando se conceda la intervención, siempre que no se menoscaben los derechos de todas las partes incluyendo el derecho a un proceso eficiente y ordenado, se podrá:

1. Limitar la participación del intervector a determinadas controversias;
2. Limitar el uso de mecanismos de descubrimiento de prueba, contrainterrogatorio y otros procedimientos para promover los objetivos de que el procedimiento sea uno ordenado, rápido, sencillo y económico; o
3. Requerir que dos o más intervectores combinen su presentación de prueba, su argumentación, sus contrainterrogatorios, su descubrimiento de prueba o cualquier otra participación en el proceso adjudicativo.

En el caso en que el Oficial Examinador deniegue una solicitud de intervención, notificará su determinación por escrito al peticionario, expresando los fundamentos para la misma y el recurso de revisión disponible. En estos casos no estará disponible la opción de solicitar reconsideración.

#### 12.05 – Rebeldía.

Si una parte debidamente citada no comparece a la vista o a cualquier otra etapa durante el procedimiento adjudicativo, el Oficial Examinador podrá declararla en rebeldía y continuar el procedimiento sin su participación, pero notificará por escrito a dicha parte su determinación, los fundamentos para la misma y el recurso de revisión disponible.

#### 12.06 - Conferencia con Antelación a la Vista y Resolución Sumaria.

El Oficial Examinador podrá, a su discreción, citar a todas las partes o sus representantes autorizados e intervectores, ya sea por su propia iniciativa o a petición de una de las partes, a una conferencia con antelación a la vista, con el propósito de lograr un acuerdo definitivo o simplificar las cuestiones o la prueba a considerarse en la vista. Se podrán aceptar estipulaciones entre las partes para resolver controversias, siempre que la agencia determine que ello sirve a los mejores intereses públicos.

Si se determina, a solicitud de alguna de las partes, y luego de analizar los documentos que acompañan la solicitud de orden o resolución sumaria y los documentos incluidos con la moción en oposición, así como aquellos que válidamente obren en el expediente de la Administración, que no es necesario celebrar una vista adjudicativa, por no existir hechos sustanciales en controversia, en cuanto a ningún hecho esencial y pertinente, el Oficial Examinador podrá dictar órdenes o resoluciones sumarias, ya sean de carácter final o parcial, para resolver cualquier controversia entre las partes, que sea separable de las demás controversias.

Cualquier parte que interese oponerse a una solicitud de resolución sumaria podrá presentar un escrito dentro del término de diez (10) días a partir de la notificación de la solicitud de resolución



sumaria. La ausencia de oposición formal no obliga a la agencia a emitir una resolución sumaria.

No se podrá dictar órdenes o resoluciones sumarias en los casos en que:

- (1) existen hechos sustanciales en controversia;
- (2) hay alegaciones afirmativas en la contestación que no han sido refutadas;
- (3) surgen de los propios documentos que se acompañan con la petición una controversia real sobre algún hecho material y esencial;
- (4) cuando la Ley Orgánica de la agencia específicamente lo prohíba; o,
- (5) como cuestión de derecho no procede.

Se podrá dictar una resolución sumaria de naturaleza parcial para resolver cualquier controversia entre cualesquiera partes que sea separable de las controversias restantes. Las resoluciones sumarias presentadas por cualquier parte deberán ser resueltas a partir de los treinta (30) días de su presentación, o a partir de la presentación de la oposición a la misma o de vencido el término para presentar una oposición.

#### 12.07 - Mecanismo de Descubrimiento de Prueba:

Se garantizará a todas las partes notificadas sobre la vista el derecho a los mecanismos de descubrimiento de prueba. El Oficial Examinador tendrá discreción para dirigir, ampliar o limitar el proceso de descubrimiento de prueba. Los criterios que deberán regir su discreción serán la complejidad del caso y la condición de la persona a la que se dirige el mecanismo de descubrimiento de prueba. El Oficial Examinador podrá, además, emitir citaciones para la comparecencia de testigos; órdenes para la producción de documentos, materiales u otros objetos; y órdenes protectoras, conforme a las Reglas de Procedimiento Civil. En caso de incumplimiento de una orden o requerimiento emitido, previa orden de mostrar causa, el Oficial Examinador podrá imponer las sanciones que entienda procedentes como podrían ser penalidades económicas, anotación de rebeldía o eliminación de las alegaciones o podrá presentar una solicitud en auxilio de su jurisdicción en la sala con competencia del Tribunal de Primera Instancia, y éste podrá emitir una orden judicial en la que ordene el cumplimiento de la persona en cuestión bajo apercibimiento de desacato si no cumple con dicha orden.

#### 12.08 – Solicitud de Vista Privada:

La vista será pública a menos que una parte someta una solicitud por escrito y debidamente fundamentada para que la vista sea privada y así lo autorice el Oficial Examinador, si entiende que puede causar un daño irreparable a la parte peticionaria.

#### 12.09 –Procedimiento Durante la Vista:

La vista será presidida por un Oficial Examinador, quien contará con los siguientes deberes y facultades:

1. La vista deberá grabarse y el Oficial Examinador rendirá un informe para la consideración del Director Ejecutivo e incluirá un proyecto de resolución el que podrá ser adoptado por éste o la persona en quien éste delegue. De no adoptarse íntegramente el proyecto de resolución, o de haber modificaciones al mismo, el referido documento se deberá conservar en el expediente administrativo y para todos los efectos se considerará como un informe del oficial examinador. El informe del oficial examinador se convertirá en documento público una vez se emita la resolución administrativa.
2. El Oficial Examinador presidirá la vista, dentro de un marco de relativa informalidad, ofrecerá a todas las partes el tiempo necesario para una divulgación completa de todos los hechos y cuestiones en discusión, la oportunidad de responder, presentar evidencia y argumentar, conducir contrainterrogatorio y someter evidencia en refutación, excepto según haya sido restringida o limitada por las estipulaciones en la conferencia con antelación a la vista. Como regla general, toda evidencia relevante es admisible, incluyendo prueba de referencia, si es de naturaleza generalmente considerada como confiable, sujeto a lo dispuesto en esta Sección.
3. El Oficial Examinador podrá excluir aquella evidencia que sea irrelevante, impertinente, inmaterial, repetitiva o inadmisibles por fundamentos constitucionales o legales basados en privilegios evidenciarios reconocidos por las Reglas de Evidencia, sin que medie objeción de parte. El funcionario que preside la vista excluirá dicha evidencia si mediara objeción oportuna y fundamentada de alguna de las partes.
4. El Oficial Examinador podrá tomar conocimiento oficial de todo aquello que pudiera ser objeto de conocimiento judicial en los tribunales de justicia y de aquella información general, técnica o científica dentro del conocimiento especializado de la agencia. Sin embargo, las partes deben ser notificadas oportunamente de la información dentro del conocimiento especializado de la agencia se propone tomar conocimiento y su fuente. Para poder ejercer esta opción le deberá notificar a las partes para que tengan la oportunidad de presentar prueba en contrario, de impugnar su pertinencia o de cuestionar su legitimidad.
5. El peso de la prueba le corresponde a la parte promovente.
6. Las Reglas de Evidencia no serán aplicables a las vistas administrativas, pero sus principios fundamentales se podrán utilizar para lograr una solución rápida, justa y económica del procedimiento.

7. El Oficial Examinador que presida la vista podrá conceder a las partes un término de quince (15) días, después de concluir la vista adjudicativa para la presentación de propuestas sobre determinaciones de hechos y conclusiones de derecho. Las partes podrán voluntariamente renunciar a que se declaren las determinaciones de hechos.
8. Para tomar su decisión el Oficial Examinador podrá utilizar su experiencia, su conocimiento técnico o su conocimiento especializado, pero en todo momento considerará la totalidad del expediente.
9. Todo caso deberá ser resuelto dentro de un término de seis (6) meses, desde su radicación, salvo en circunstancias excepcionales. Este término de seis (6) meses no será jurisdiccional sino directivo y ante su incumplimiento la agencia no perderá jurisdicción. No obstante, una vez finalizado este término, una parte podrá presentar un recurso de Mandamus ante el Tribunal de Apelaciones para solicitar que se emita su decisión.
10. El Oficial Examinador presentará al Comité sus conclusiones sobre la Declaración de Estorbo y sus recomendaciones para la Resolución Final del procedimiento, que se establece la siguiente Sección 13.00.

### **SECCIÓN 13.00 – RESOLUCIONES FINALES SOBRE LA DECLARACIÓN DE UNA PROPIEDAD COMO ESTORBO PÚBLICO**

#### **13.01- Resolución Final.**

La Administración deberá emitir una Resolución Final sobre la Declaración de una Propiedad como Estorbo Público, por escrito, dentro de noventa (90) días después de concluida la vista o después de la presentación de las propuestas determinaciones de hechos y conclusiones de derecho, a menos que este término sea renunciado o ampliado con el consentimiento escrito de todas las partes o por causa justificada. Esta Resolución Final deberá incluir y exponer separadamente el trámite procesal del caso; las determinaciones de hecho si éstas no se han renunciado, y las conclusiones de derecho, que fundamentan su determinación de declarar la propiedad bajo una de las siguientes categorías: 1) No Estorbo Público; 2) Estorbo Público Susceptible de Reparación y/o Limpieza y Mantenimiento Adecuado; o 3) Estorbo Público.

La Resolución Final deberá estar firmada por el Director Ejecutivo o cualquier otro funcionario autorizado y advertirá sobre el derecho de las partes a solicitar la reconsideración ante la Administración o de instar el recurso de revisión judicial ante el Tribunal de Apelaciones, con expresión de los términos cronológicos correspondientes, según dispuestos en este Reglamento. Cumplido este requisito comenzarán a correr dichos términos cronológicos. No obstante, aplicará la doctrina de incuria en aquellas ocasiones en las cuales esa advertencia no se realice, resulte defectuosa, inadecuada, errónea o incorrecta.

La Administración deberá especificar en las resoluciones los nombres y direcciones de las personas naturales o jurídicas a quienes, en calidad de partes, les fue notificado el dictamen, a los fines de que éstas puedan ejercer efectivamente el derecho a la reconsideración o a la revisión judicial conferido por ley. Deberá, además, notificar con copia simple por correo ordinario a las partes, y a sus abogados de tenerlos, la resolución a la brevedad posible, y deberá archivar en autos copia de la orden o resolución final y de la constancia de la notificación.

#### 13.02 - Solicitud de Reconsideración.

La parte adversamente afectada por una resolución u orden parcial o final podrá, dentro del término de veinte (20) días desde la fecha de archivo en autos de la notificación de la Resolución Final, presentar una moción de reconsideración de la resolución. La Administración dentro de los quince (15) días de haberse presentado dicha moción deberá considerarla. Si la rechazare de plano o no actuare dentro de los quince (15) días, el término para solicitar revisión comenzará a correr nuevamente desde que se notifique dicha denegatoria o desde que expiren esos quince (15) días, según sea el caso. Si se tomare alguna determinación en su consideración, el término para solicitar revisión empezará a contarse desde la fecha en que se archive en autos una copia de la notificación de la resolución de la Administración resolviendo definitivamente la moción de reconsideración. Tal resolución deberá ser emitida y archivada en autos dentro de los noventa (90) días siguientes a la radicación de la moción de reconsideración. Si la Administración acoge la moción de reconsideración pero deja de tomar alguna acción con relación a la moción dentro de los noventa (90) días de ésta haber sido radicada, perderá jurisdicción sobre la misma y el término para solicitar la revisión judicial empezará a contarse a partir de la expiración de dicho término de noventa (90) días salvo que la Administración, por justa causa y dentro de esos noventa (90) días, prorrogue el término para resolver por un período que no excederá de treinta (30) días adicionales.

Si la fecha de archivo en autos de copia de la notificación de la resolución es distinta a la del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

#### 13.03- Terminación del Procedimiento.

Si la Administración concluye o decide no continuar un procedimiento adjudicativo en un caso en particular, terminará el procedimiento y notificará por escrito a las partes su determinación, los fundamentos para la misma y el recurso de apelación administrativa o de revisión judicial

disponible, incluyendo las advertencias dispuestas en la Sección 12.01 de este Reglamento. Una determinación de esta naturaleza no constituye una decisión en sus méritos por lo que no le aplicarán las normas referentes a la cosa juzgada.

#### 13.04 - Término para Solicitar Revisión Judicial.

Una parte adversamente afectada por una resolución u orden parcial o final y que haya agotado todos los remedios provistos en este Reglamento, podrá presentar una solicitud de revisión ante el Tribunal de Apelaciones, dentro de un término de treinta (30) días contados a partir de la fecha del archivo en autos de la copia de la notificación de la resolución u orden o a partir de la fecha aplicable cuando el término para solicitar la revisión judicial haya sido interrumpido mediante la presentación oportuna de una moción de reconsideración. La parte notificará la presentación de la solicitud de revisión a la Administración y a todas las partes dentro del término para solicitar dicha revisión. La notificación podrá hacerse por correo. Disponiéndose, que, si la fecha de archivo en autos de copia de la notificación de la Resolución Final de la Administración es distinta a la del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

### **SECCIÓN 14.00 – TRÁMITES POSTERIORES A LA NOTIFICACIÓN DE LA RESOLUCIÓN FINAL**

14.01 - Luego de dictada la Resolución Final de determinación de estorbo público se procederá como sigue y según la Resolución dictada:

1. No Estorbo Público - En los casos en que se 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. La Administración, además, notificará oficialmente al Municipio y al Adquiriente Potencial que presentó la Solicitud de Declaración y Adquisición de Estorbo Público sobre el procedimiento incoado y el resultado del mismo. Con esta gestión se dará por concluido el procedimiento de declaración de Estorbo Público ante la Administración y el Municipio podrá entonces proceder conforme a lo dispuesto en la Ley Núm. 31-2012 o la Ley Núm. 81-1991, si así lo desea. En este caso, la Administración devolverá al Proponente cualquier remanente del Depósito Inicial que exista luego de descontar todos los costos relacionados al procedimiento de Declaración de Estorbo Público.
2. Estorbo Público Susceptible de Reparación y/o Limpieza y Mantenimiento Adecuado - Cuando se determine que la Propiedad puede declararse como Estorbo Público pero que la misma es susceptible de ser reparada por el Propietario, Poseedor o Persona con Interés,

o que el remedio sea darle limpieza y mantenimiento adecuado, así lo notificará al Municipio y al Propietario, Poseedor o Persona con Interés para la acción correspondiente. El Propietario, Poseedor o Persona con Interés tendrán un término de tres (3) meses, el cual podrá ser prorrogado por un término adicional de tres (3) meses, para someter evidencia fehaciente a la Administración de que se ha eliminado la condición de Estorbo Público. De transcurrir el término de tiempo establecido sin que el Propietario, Poseedor o Persona con Interés presente la evidencia requerida, la Administración procederá a declarar la Propiedad como Estorbo Público.

La Administración notificará esta determinación al Proponente que presentó la Solicitud y éste tendrá la opción de desistir de la adquisición del Estorbo Público o confirmar su interés en la adquisición en caso de que el Propietario, Poseedor o Persona con Interés no cumpla con la remediación del Estorbo Público en el tiempo requerido. El Proponente notificará su determinación, por escrito, a la Administración para proceder como sigue:

- a. En caso de que el Proponente notifique que no interesa continuar con el procedimiento de adquisición, la Administración le devolverá cualquier remanente de la suma del Depósito Inicial que exista luego de descontar todos los costos relacionados al procedimiento de Declaración de Estorbo Público y cesará su intervención en el asunto.
  - b. En caso de que el Proponente notifique su interés de continuar con el procedimiento de adquisición, se mantendrá el remanente del Depósito Inicial por igual término de tiempo al concedido al Propietario, Poseedor o Persona con Interés para presentar su evidencia de que se ha eliminado la condición de Estorbo Público; para continuar con el procedimiento de adquisición en la eventualidad de que al concluir el término la Administración declare la Propiedad como Estorbo Público.
3. Estorbo Público - En los casos en que se determine que la Propiedad no es susceptible de ser reparada, limpiada o mantenida por el Propietario, Poseedor o Persona con Interés; o cuando el Propietario, Poseedor o Persona con Interés no comparezca a oponerse ante la Administración a la declaración de la Propiedad como Estorbo Público dentro de los treinta (30) días siguientes a la Notificación dispuesta en la Sección 11.02 de este Reglamento, la Administración podrá declarar la Propiedad como Estorbo Público.

14.02 - Una vez se declare una Propiedad como Estorbo Público y transcurra el término legal para apelar dicha determinación sin que el Propietario, Poseedor o Persona con Interés presente una apelación, la Administración podrá proceder con el proceso de adquisición de dicha Propiedad conforme a lo dispuesto en la Tercera Parte de este Reglamento.

**TERCERA PARTE:**  
**NORMAS PARA LA ADQUISICIÓN DE PROPIEDADES ELEGIBLES**

**SECCIÓN 15.00 – NORMAS GENERALES SOBRE ADQUISICIÓN DE PROPIEDADES ELEGIBLES**

15.01 - El Director Ejecutivo, podrá autorizar la adquisición de Propiedades Elegibles, que son las propiedades que la Administración haya declarado como Estorbo Público o que forman parte del Inventario, mediante expropiación forzosa o cualquier otro medio de adquisición que estime prudente y conveniente. Para llevar a cabo estas acciones no será necesario la autorización expresa de la Junta de Gobierno de la Administración, siempre y cuando el valor de tasación del bien inmueble a ser adquirido no sea mayor de cuatrocientos cincuenta mil (\$450,000) dólares, en cuyo caso será necesaria la autorización expresa de la Junta de Gobierno de la Administración.

15.02 - Una vez la Propiedad solicitada por el Proponente sea declarada Estorbo Público, o si la misma forma parte del Inventario, se considerará Propiedad Elegible y la Administración procederá a determinar si se entablará un proceso de adquisición sobre la Propiedad de la siguiente manera:

1. Al notificar la declaración de la Propiedad como Estorbo Público al Proponente, el Comité de Erradicación de Estorbos Públicos le informará, además, de ser necesario, los fondos que deberá proveer para encomendar la actualización de la tasación realizada bajo las disposiciones de la Sección 9.01 de este Reglamento, de ésta haber perdido su vigencia o de entenderse prudente alguna otra revisión para efectos del proceso de adquisición.
2. Una vez se obtenga la tasación actualizada o revisada, o de no ser ésta necesaria, el Comité de Erradicación de Estorbos Públicos notificará al Proponente el valor en el mercado establecido para la Propiedad en la tasación, que será presentado por la Administración como la justa compensación en el proceso de expropiación forzosa. El Proponente, dentro del término de diez (10) días calendarios contados a partir de la fecha de esta notificación, deberá entregar un cheque certificado por la cantidad equivalente al valor de la Propiedad notificado por la Administración. Estos fondos serán utilizados por la Administración al momento de presentar la petición de expropiación forzosa, para consignarlos en el Tribunal como justa compensación para la adquisición de la Propiedad.
3. A partir de que el Proponente presente la suma requerida para consignar en el Tribunal como justa compensación, será considerado como Adquiriente Potencial para efectos del proceso de adquisición de la Propiedad y será responsable de proveer los fondos necesarios para la adquisición de la Propiedad Elegible.
4. En caso de que el Proponente no presente la suma requerida para consignar en el Tribunal como justa compensación dentro del término establecido, la Administración procederá a discontinuar el proceso de adquisición y éste perderá el derecho a reembolso de cualquier

remante del Depósito Inicial.

5. Los fondos requeridos para consignar en el Tribunal como justa compensación, son adicionales y separados al Depósito Inicial. Por lo tanto, cualquier cantidad del Depósito Inicial que exista al momento de iniciar el procedimiento de adquisición, no podrá ser utilizado para pagar la justa compensación a ser consignada en el Tribunal para el pleito de expropiación forzosa. En esta etapa el Depósito Inicial se continuará utilizando para atender los costos del proceso de adquisición mediante expropiación forzosa.

15.03 - Una vez se determine proceder con la adquisición de la Propiedad Elegible, mediante la autorización del Director Ejecutivo, y de la Junta de Gobierno, en los casos que aplique, la Administración procederá de la siguiente manera:

1. La Administración procederá con la preparación y presentación del caso de expropiación forzosa, a tenor con las disposiciones de la Sección 18.00 de este Reglamento. Queda a la entera discreción de la Administración determinar la estrategia de litigación del caso de expropiación forzosa.
2. La Administración de Terrenos solicitará al CRIM que emita una certificación de deuda de contribución de la Propiedad. 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 Propietario, Poseedor, o Persona con Interés. Una vez se transfiera la titularidad de la Propiedad al Adquiriente Potencial, y se paguen las cantidades adeudadas al CRIM, toda deuda, interés, recargo o penalidad adeudada al CRIM será cancelado en su totalidad.

15.04 - El Adquiriente Potencial será responsable de todos los costos asociados al proceso de adquisición de la Propiedad Elegible mediante el mecanismo de expropiación forzosa, incluyendo cualquier suma adicional que el Tribunal pudiera determinar como justa compensación y sus intereses.

15.05 - La Administración traspasará al Adquiriente Potencial la Propiedad Elegible expropiada cuando se haya dictado Resolución en cuanto a todas las partes con interés en el caso, conforme a las disposiciones de la Sección 18.01 de este Reglamento.



## **SECCIÓN 16.00 – TASACIÓN PARA ADQUISICIÓN**

16.01 - Toda adquisición de una Propiedad Elegible, ya sea mediante compraventa directa o expropiación forzosa, requerirá por lo menos un Informe de Tasación preparado por un tasador licenciado por la Junta Examinadora de Evaluadores de Bienes Raíces de Puerto Rico, quien preferiblemente deberá contar con experiencia actuando como perito en casos de expropiación forzosa y contar con la certificación general. El Informe de Tasación deberá haber sido objeto de revisión por otro tasador licenciado. La Administración no aceptará Opiniones de Valor en sustitución del Informe de Tasación.

16.02 – El tasador que prepare el Informe de Tasación o el tasador revisor no podrán actuar como perito de la parte contraria en procedimientos judiciales en que la Administración figure como parte.

16.03 - Cuando lo considere necesario o conveniente, conforme a la recomendación del Comité, el Director Ejecutivo podrá ordenar tasaciones adicionales o un cambio en el tasador, cuando entienda que éste no es el idóneo para actuar como perito en un procedimiento judicial de expropiación forzosa

## **SECCIÓN 17.00 - EXPROPIACIÓN FORZOSA DE PROPIEDADES ELEGIBLES**

17.01 - La Administración presentará la demanda de Expropiación Forzosa de conformidad con las disposiciones de la Regla 58 de Procedimiento Civil de 2009 y la Ley Núm. 13 de 16 de mayo de 1962. Según dispuesto en la Ley Núm. 96-2017 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. En los casos en que la resolución en los méritos del caso se exceda del término antes mencionado, por razones atribuibles al cumplimiento de los procedimientos judiciales establecidos en las Reglas de Procedimiento Civil de 2009 o a determinaciones judiciales, ello no constituirá un incumplimiento con el Contrato por parte de la Administración y ello no relevará al Adquiriente Potencial de cumplir con sus obligaciones contractuales con la Administración.

17.02 - La preparación de los casos de expropiación, así como su presentación y su litigación en el Tribunal, es de la completa responsabilidad de la Administración y sus funcionarios, empleados o representantes concernidos, excepto que, para disponer de cualquier caso mediante estipulación se requerirá la aprobación escrita del Adquiriente Potencial.

17.03 - En los casos en que haya que satisfacer una compensación adicional al concluir el proceso de expropiación forzosa, incluyendo el pago correspondiente de intereses, la Administración notificará de tal compensación al Adquiriente Potencial, con copia certificada de la Sentencia; y el Adquiriente Potencial, dentro de los diez (10) días de la notificación deberá depositar en la Administración el cheque certificado correspondiente por el importe de la compensación adicional.

**CUARTA PARTE:**  
**NORMAS PARA LA DISPOSICIÓN PROPIEDADES ELEGIBLES ADQUIRIDAS POR LA ADMINISTRACIÓN**

**SECCIÓN 18.00 - TRANSFERENCIA AL ADQUIRIENTE POTENCIAL DE LOS DERECHOS REALES SOBRE PROPIEDADES ELEGIBLES ADQUIRIDAS POR LA ADMINISTRACIÓN**

18.01 - Luego de dictarse Resolución en cuanto a todas las partes con interés en el caso de expropiación y el Adquiriente Potencial haya solventado cualquier suma de dinero requerida para cumplir con dicha sentencia, de forma que pueda darse por concluido dicho proceso, la Administración procederá de la siguiente manera:

1. La Administración determinará si existe algún costo que no se haya cubierto hasta el momento o si, por el contrario, queda algún remanente del Depósito Inicial luego de descontados todos los gastos, la Administración procederá a devolver dicho remanente.
2. En el caso en que el Depósito Inicial no sea suficiente para cubrir el costo total de los procedimientos, el Adquiriente Potencial deberá satisfacer cualquier insuficiencia como condición para la transferencia del título de la Propiedad previo a la transferencia.
3. Una vez se satisfagan todos los pagos a la Administración por concepto del costo total de los procedimientos de declaración y adquisición de estorbo público, incluido el Costo de Adquisición, se transferirá la titularidad del inmueble al Adquiriente Potencial 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 Elegible.
4. Previo al otorgamiento de la escritura, el Adquirente Potencial será responsable de satisfacer los honorarios de abogado a la Administración, conforme a la Ley Notarial de Puerto Rico, más los costos aplicables en sellos y aranceles.

18.02 - En cualquier caso, previo a la transferencia de titularidad al Adquiriente Potencial, la Administración se asegurará de que se haya pagado cualquier cantidad adeudada al CRIM, de forma que toda deuda, interés, recargo o penalidad adeudada al CRIM sea cancelado en su totalidad.

18.03 - Una vez transferida la titularidad de la Propiedad Elegible al Adquiriente Potencial, éste será absolutamente responsable de realizar las mejoras necesarias para erradicar la condición de Estorbo Público.

**SECCIÓN 19.00 - VENTA O TRANSFERENCIA DE LOS DERECHOS REALES SOBRE PROPIEDADES ELEGIBLES ADQUIRIDAS POR LA ADMINISTRACIÓN CUYA TRANSFERENCIA AL ADQUIRIENTE POTENCIAL NO SEA VIABLE**

19.01 - En los casos en que, luego de que la Administración haya incoado un pleito de expropiación sobre una Propiedad Elegible, el Adquiriente Potencial desiste de la adquisición de la Propiedad o incumple de alguna otra manera con los términos del Contrato con la Administración de modo que no se pueda completar la transferencia de titularidad al Adquiriente Potencial, la Administración, a su absoluta discreción, podrá dar por terminado el Contrato, retener la titularidad de la Propiedad en caso de completarse su adquisición y retener para sí todos los fondos depositados o provistos hasta el momento por el Adquiriente Potencial, sin compensación o reembolso alguno al Adquiriente Potencial. Además, la Administración podrá ejercer cualquier otra acción o remedio disponible en ley para el cobro de cualquier obligación monetaria o cumplimiento con cualquier otra condición de Contrato por parte del Adquiriente Potencial.

19.02 - Cuando la Administración determine retener el título de la Propiedad Elegible por el incumplimiento del Adquiriente Potencial, podrá vender o transferir cualquier derecho real sobre el bien inmueble, a término o a perpetuidad, bajo las siguientes consideraciones:

1. La Administración podrá promover la venta de la Propiedad Elegible adquirida, mediante negociación directa con otros interesados o de la forma en que determine que corresponde a los mejores intereses de la Administración.
2. En estos casos, el objetivo deberá ser viabilizar la transferencia de la Propiedad Elegible adquirida a otra persona que pueda subsanar la condición de Estorbo Público lo antes posible, por lo que la Administración podrá vender dicha Propiedad por debajo de su valor de tasación siempre que el producto de la venta permita recuperar todos los gastos de adquisición y el Valor en los Libros de la Propiedad que no hayan sido cubiertos con los fondos provistos por el Adquiriente Potencial hasta la terminación del Contrato.
3. En el caso de Propiedades Elegibles que la Administración entienda que pueden ser estratégicas para el cumplimiento de su misión y políticas públicas, la Administración podrá determinar incluirlas como parte de su reserva de terrenos y promover su redesarrollo mediante cualquier tipo de transferencia de derecho real conforme a la reglamentación vigente de la Administración.

## **QUINTA PARTE: OTROS ASUNTOS**

### **SECCIÓN 20.00 - SEPARABILIDAD**

20.01 - Si cualquier parte de este Reglamento fuera declarada inconstitucional o nula por un Tribunal con jurisdicción, la sentencia dictada a esos efectos no afectará, limitará o invalidará las disposiciones restantes del mismo.

### **SECCIÓN 21.00 - TÉRMINOS EMPLEADOS**

21.01 - Los vocablos y frases definidos en este Reglamento tendrán el significado establecido en el mismo siempre que se empleen dentro de su contexto, estableciendo que:

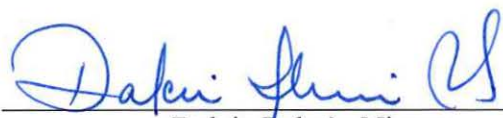
1. Cuando así lo justifique su uso en este Reglamento se entenderá que toda palabra usada en singular también incluye el plural y viceversa, así como el masculino incluirá el femenino y viceversa.
2. El texto de cualquier sección en este Reglamento tendrá precedencia sobre cualquier figura o representación gráfica en el mismo.

### **SECCIÓN 22.00 - VIGENCIA**

22.01 - Este Reglamento entrará en vigor treinta (30) días después de su presentación en el Departamento de Estado, de conformidad con la Ley Núm. 38-2017, conocida como “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico”.

**APROBADO** por la Junta de Gobierno de la Administración de Terrenos de Puerto Rico, mediante la Resolución Núm. 2097 de 28 de mayo de 2019.

En San Juan, Puerto Rico, a 9 de octubre de 2019.



Dalcia Lebrón Nieves  
Directora Ejecutiva



Milagros S. Mercado Hermida  
Secretaria Junta de Gobierno



ANEJO A-1



**NOTA ACLARATORIA:**

Esta información es la administrada por el Territorio de Puerto Rico. El mismo no es un mapa de aproximación, los límites mostrados en este mapa son utilizados solamente para propósitos de referencia y no deben ser utilizados para fines legales. La información es la administrada por el Territorio de Puerto Rico. La información es la administrada por el Territorio de Puerto Rico. La información es la administrada por el Territorio de Puerto Rico.

**Área de Intervención Estorbo Públicos  
(Ilustrativo)**

AREA DE SISTEMA DE INFORMACION GEOGRAFICA

**LEYENDA:**

Área de  
Intervención

N

**FUENTE DE DATOS:**  
Inundabilidad FEMA  
Calificación Junta de Planificación  
Censo 2010  
Censos Oficina de Ingeniería  
Peligro Oficina de Ingeniería





Este es un proyecto de la Administración de Terreros de Puerto Rico. El mismo no es un mapa de agremiación, las únicas movidas en su administración son las acciones sostenidas por los propietarios de recintos y los datos de la Administración de Terreros. Este mapa es actualizado con base en planes de agremiación, que no controlan una determinación de autoridad jurídica sobre derechos de propiedad o administración. Este producto no puede ser copiado ni reproducido sin la autorización de la Administración de Terreros de Puerto Rico.

## AREA DE SISTEMA DE INFORMACION GEOGRAFICA

**FUENTE DE DATOS:**  
Inundabilidad FEMA  
Calificación Junta de Planificación  
Catastro CRIM  
Cábricas Oficina de Ingeniería  
Polígono Oficina de Ingeniería



Área de  
Intervención

