



PROCEDIMIENTO PARA ADQUIRIR UNA UNIDAD DECLARADA ESTORBO PÚBLICO

Las propiedades declaradas Estorbo Público **no son propiedades del Municipio de San Juan**; siguen siendo propiedades privadas. Para comenzar con este procedimiento la propiedad ya debe estar declarada Estorbo Público con Resolución y Orden Final. Las estructuras y solares incluidos en el inventario de propiedades declaradas como Estorbo Público podrán ser objeto de expropiación por el Municipio, para su transferencia a toda persona que esté en disposición económicamente de adquirirla para su reconstrucción y restauración. **No se aceptarán cartas o solicitudes de intención de adquirir propiedades que no hayan sido declaradas Estorbos Públicos y que se haya cumplido con el procedimiento dispuesto por ley. No se aceptará más de una (1) solicitud por persona, entidad, corporación, etc. para estos fines.**

Se observará el siguiente procedimiento, según establecido en la Ordenanza 1 Serie 2021-2022 del 22 de julio de 2021.

- ✚ La persona interesada le notificará al Municipio sobre su intención de adquirir el inmueble.
- ✚ Las propiedades se venden por **precio de tasación** (justo valor del mercado 100% de este valor), más un diez por ciento (10%) adicional para cubrir gastos legales, tasación, revisión de tasación y mensura, y otros.
- ✚ Persona interesada en adquirir la propiedad tiene que asumir el costo de la tasación, mensura y estudio de título. **Para esto se solicitará el pago total del informe de tasación para comenzar la tasación; este depósito será descontado del 10% que se solicita para los gastos, y de ser mayor estos costos, los mismos serán pagados por la parte interesada. El depósito no es reembolsable, esto debido a que el Municipio de San Juan incurrió en el gasto al contratar al tasador.**

Ejemplo: valor: 100% del valor (\$52,000.00) + 10% (\$5,200.00) = \$57,000.00

- ✚ El proceso de expropiación se comenzará cuando el adquirente deposite el precio de tasación **100%** de este valor, más el diez por ciento (**10%**) al Municipio. Este 10% será para el pago de tasación, mensura y otros gastos.

- ✚ De los gastos exceder el 10%, la persona interesada tendrá que aportar la diferencia; no se entregará título alguno si hay deuda de los gastos.
- ✚ El Municipio presentará el proyecto de expropiación ante la Legislatura Municipal para que apruebe bajo Resolución que se lleve a cabo la expropiación.
- ✚ El adquirente será responsable de cubrir cualquier cantidad que se imponga como justa compensación, interés, costa, penalidades, sanciones, gastos de litigios y honorarios de abogado en aquellos casos que decida desistir de la expropiación estando el caso ya presentado.
- ✚ Luego de dictarse sentencia, el Municipio transferirá la titularidad del inmueble objeto del procedimiento, al adquirente. Cabe señalar que el Municipio no tiene injerencia sobre el tiempo que el tribunal tome en la evaluación del caso.

Requisitos:

1. Tasación, justo valor de mercado (favor de incluir valor de terreno y estructura) como está expresado en la Constitución de Puerto Rico.
2. Mensura y certificación de Mensura.
3. **Estudio de Título; esto será solicitado por adelantado a la parte interesada.**
4. Carta preliminar de adquisición; de ser una corporación debe incluir resolución corporativa.
5. Memorial Explicativo del propósito para adquirir la propiedad.
6. Revisión de tasación, una vez se apruebe el proyecto de Ordenanza para propósitos de expropiación.

Recordatorio: estas propiedades no pertenecen al Municipio de San Juan, por lo que se debe cumplir totalmente con el procedimiento de expropiación para poder enajenar el título del inmueble.

Nota: No se recibirán tasaciones de propiedades que no estén declaradas como Estorbos Públicos.

El Municipio de San Juan:

- **No autoriza a nadie a ocupar ni entrar a estas propiedades sin el debido proceso de expropiación.**
- **No podrá hacer ajustes de cabida o ajustes en el valor de tasación.**



SAN JUAN

OFICINA DE
ASUNTOS LEGALES

- ~~No se hace responsable luego de que se comienza el procedimiento en aquellos casos donde el dueño titular o las personas con derecho reclamen en el Tribunal de Expropiación paga adicional.~~

Esto es un proceso voluntario, por la tanto el Municipio de San Juan no se responsabiliza por gastos que la persona interesada haya incurrido en el procedimiento.

Para la tasación, el Municipio de San Juan contrata un Evaluador Profesional para que haga el informe de tasación que se presenta en la demanda de expropiación. El tasador le indicará al Municipio el costo del informe de la propiedad o propiedades de las cuales está interesado el ciudadano. Este costo se le informará al ciudadano antes de tasar la propiedad y de estar de acuerdo, pasará a la oficina a pagar el depósito, para que autoricemos la tasación. El depósito no es reembolsable, esto debido a que, una vez la propiedad se envíe a tasar, tenemos que pagar los honorarios del tasador. De no poder asumir el costo de la tasación, se entenderá que no hay interés en la propiedad, por lo que se le informará a la siguiente persona según el orden.

Antes de recibir el pago para la tasación, el caso se referirá a la División de Bienes Inmuebles de la Oficina de Asuntos Legales, para que el investigador de título del Municipio realice un Estudio de Título del Inmueble, según requerido por nuestro ordenamiento jurídico, para los casos de expropiación. No se procederá hacer transacción alguna sin el Estudio de Título.

Certificación y aceptación sobre orientación del procedimiento para adquirir propiedades declaradas como Estorbos Públicos:

Certifico que recibí la orientación y que estoy de acuerdo con lo aquí expresado:

Nombre persona interesada: _____

Firma persona interesada: _____

Nombre empleado: _____

Firma empleada: _____

Fecha: _____

Nota:

De no ser suficiente la cantidad suministrada por el adquirente para cubrir el justo valor de la propiedad, intereses, las costas del procedimiento, incluyendo el estudio de título, emplazamiento, gastos notariales e inscripción de título en el Registro de la Propiedad, así como para cubrir cualquier suma adicional que se requiera por el Tribunal de Primera Instancia como justa compensación, será responsabilidad del adquirente el suministrar al Municipio la suma de dinero para cubrir la diferencia. El municipio no realizará el traspaso de la titularidad de la propiedad al adquirente hasta que éste no salde cualquier suma que adeude por motivo del proceso, *incluyendo el pago de la deuda de contribuciones sobre la propiedad inmueble, intereses, recargos y penalidades hasta el monto de la Justa Compensación consignada. Toda deuda, intereses, recargo o penalidades con el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) cuya cuantía sea en exceso del pago a la Justa Compensación será cancelada en su totalidad.*



SAN JUAN

OFICINA DE
ASUNTOS LEGALES
