



## **PROCEDIMIENTO PARA DECLARAR UNA PROPIEDAD COMO ESTORBO PÚBLICO**

Toda propiedad que cualifique según la definición para ser declarado Estorbo Público, a tenor con el Artículo 4.008 et seq. y 8.001(98) de la Ley 107 de 2020, según enmendada, mejor conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico” 21 L.P.R.A. § 7001 (en adelante “el Código Municipal”) y el Art. 15.201 et seq. y 15.105(j) del Capítulo XV, del “Código de Urbanismo del Municipio de San Juan”, según enmendado por la Ordenanza Núm. 1, Serie 2021-2022, aprobada el 22 de julio de 2021, en adelante el “Código de Urbanismo”, los cuales, entre otras disposiciones, definen un Estorbo Público de la siguiente manera:

“Cualquier estructura abandonada o solar abandonado, yermo o baldío que es inadecuada para ser habitada o utilizada por seres humanos por estar en condiciones de ruina, falta de reparación, defectos de construcción o que es perjudicial a la salud o seguridad pública. Dichas condiciones pueden incluir, pero sin limitarse a, defectos en la estructura que aumentan los riesgos de incendios, o accidentes; falta adecuada de ventilación y/o facilidades sanitarias; falta de energía eléctrica y/o agua potable; y/o falta de limpieza.”

Toda propiedad, solar que cumpla con esta definición será objeto para la implementación y la ejecución del Reglamento para la declaración de Estorbo Público.

Para esto se seguirá lo siguiente:

- ✚ Todo ciudadano que se vea afectado por una propiedad en condición de abandono podrá llamar a San Juan a Tu Servicios a los teléfonos 787-480-2649, 787-480-2650, 787-480-2602 donde podrá hacer una solicitud de investigación sobre la condición de la propiedad. Para esto deberá ofrecer la dirección física exacta de la propiedad con la condición de Estorbo Público. Una vez le tomen la información le darán un número de solicitud; dicha información será enviada a la Oficina de Estorbos Públicos donde será verificada si tiene una querrela abierta. De no tenerla se abrirá una, la cual será referida a un inspector para que pase por la propiedad para que éste tome fotos y realice un informe de la condición de la propiedad.

- ✚ Los Policías Municipales, Auxiliares, Policías Estatales, Inspectores de la Oficina de Permisos, e Inspectores de Estorbos Públicos podrán realizar inspecciones e investigaciones pertinentes al Reglamento.
  
- ✚ Para cada caso identificado preliminarmente que podría ser calificado como Estorbo Público se levantará un expediente y se le asignará un número de caso. Se iniciará una investigación o estudio para determinar la existencia de un Estorbo Público y a estos fines se podrá realizar a su discreción inspecciones y evaluaciones necesarias. Cada expediente incluirá fotografías, informes, certificación del CRIM, información del dueño y todo documento relacionado al estudio y evaluación del caso.
  
- ✚ Una vez concluidos los estudios, investigación, y haya sido infructuoso el localizar al dueño, titular, persona de interés para que cumpla con la obligación de ciudadano de mantener limpio, seguro y todo lo dispuesto en el Artículo 15.202 de la Ordenanza 1 Serie 2021, conllevará que el Municipio inicie un procedimiento para la declaración de Estorbo Público, el cual será de la siguiente manera.
  
- ✚ Se enviará una Notificación de Intención de Declarar Propiedad como Estorbos Públicos, mediante correo certificado a todo querellado, donde se otorgarán 20 días para solicitar Vista Administrativa ante un Oficial Examinador. En esta vista deberá presentar evidencia de que se ha sacado de la condición de Estorbo Público y la misma puede ser habitable. **De recibir la notificación y no solicitar vista el dueño, entidad, o persona con interés, se emitirá una resolución declarando la propiedad como Estorbo Público.**
  
- ✚ De llegar la notificación devuelta, se diligenciará (entrega personal) la Notificación mediante un emplazador, en la cual se le advierte por este medio las medidas que puede tomar el Municipio. Para esto se otorgarán 20 días adicionales para solicitar una Vista Administrativa. **De recibir la notificación y no solicitar vista el dueño, entidad, o persona con interés, se emitirá una resolución declarando la propiedad como Estorbo Público.**
  
- ✚ Al vencer los 20 días luego del diligenciamiento aquellos casos donde la entrega fue negativa, se publicará un Aviso Público en un periódico de circulación general donde se apercibe a los propietarios que tiene derecho a oponerse a la declaración de Estorbo Público y mostrar evidencia de que ya la propiedad no constituye un Estorbo Público. Para este aviso los dueños tendrán 20 días para cumplir con lo solicitado.



OFICINA DE  
**ASUNTOS LEGALES**

**SAN JUAN**

Al vencimiento de estos términos y los querellados no cumplir con la eliminación de Estorbo Público, **la propiedad será declarada Estorbo Público.**

- ✚ Una vez la propiedad sea declarada como Estorbo Público el propietario vendrá obligado, sin derecho a Vista Administrativa, a eliminar la condición de Estorbo Público en un término de 60 días a partir de la notificación. Al culminar los términos y haber cumplido con lo dispuesto por Ley se pondrá la propiedad en inventario.
- ✚ De no cumplir con la orden de la eliminación de la condición de Estorbo Público, toda propiedad incluida en el inventario podrá ser objeto de expropiación forzosa por el Municipio para su posterior transferencia a toda persona que esté en disposición de adquirirla, reconstrucción y restauración, o hacer una nueva edificación. Para esto se seguirá el procedimiento para adquirir propiedades declarada Estorbos Públicos por el Municipio de San Juan.
- ✚ El Municipio presentará el proyecto de expropiación ante la Legislatura Municipal para que aprueben 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.

**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.**

