

VACANTE PR

Lo que nadie te ha explicado sobre las propiedades **vacías y abandonadas** en Puerto Rico

Más de 300,000 propiedades sin uso. Herramientas legales que la mayoría no conoce. Municipios que están actuando. Y lo que tú puedes hacer. Una guía práctica desde el territorio.

CÉSAR ROMERO REYES

ANÁLISIS TERRITORIAL

CORREDOR DE BIENES RAÍCES · LIC. C-25624

FUNDADOR DE VACANTE PR

VACANTEPR.COM · 2026

Llevo más de 12 años recorriendo Puerto Rico y viendo las mismas propiedades vacías y abandonadas. Las mismas casas sin puertas ni ventanas. Los mismos solares llenos de escombros. Los mismos edificios que se deterioran un poco más cada año mientras la comunidad que los rodea carga con las consecuencias: inseguridad, plagas, devaluación de sus propias viviendas, deterioro de su calidad de vida.

Durante esos años, he señalado el problema públicamente, en medios de comunicación, en conversaciones con colegas del sector inmobiliario, en columnas publicadas en El Nuevo Día y El Vocero. Y la respuesta ha sido casi siempre la misma: "es complicado", "es un problema legal", "no hay fondos."

La realidad es otra. Las herramientas legales para atender este problema existen desde 2020. Hay municipios que las están usando. Hay ciudadanos que están actuando sin esperar a que el sistema se mueva. Y hay opciones para ti, seas propietario, vecino, comprador potencial o parte de la diáspora con propiedad en Puerto Rico, que probablemente nadie te ha explicado.

Esta guía es para eso. No es un documento legal ni un manual de gobierno. Es una guía práctica, escrita en español claro, desde la perspectiva de alguien que trabaja en bienes raíces todos los días y que ha visto de primera mano lo que pasa cuando una propiedad vacía se convierte en un problema, y también lo que pasa cuando alguien decide hacer algo al respecto.

Puerto Rico tiene más de **300,000 propiedades vacías y abandonadas**. Son casas, solares, edificios comerciales y estructuras industriales distribuidas por los 78 municipios. Muchas de ellas llevan años, en algunos casos décadas, sin uso, sin mantenimiento y sin que nadie asuma responsabilidad por su condición.

Estas propiedades no existen en el vacío. Están en el centro de comunidades donde la gente vive, trabaja y cría a sus hijos. Una propiedad vacía y abandonada no solo se deteriora a sí misma. Deteriora todo lo que la rodea. Atrae vandalismo, plagas y vertederos clandestinos. Reduce el valor de las propiedades vecinas. Crea riesgos de salud pública. Y envía un mensaje claro a la comunidad: aquí nadie está mirando.

DATOS QUE DEBES CONOCER

300,000+ propiedades en condición de vacante o abandono a nivel isla.

67% de los encargados municipales subestiman la cantidad de propiedades vacías en su propia jurisdicción.

60% de los municipios carecen de programas efectivos para manejar estorbos públicos.

68% de los municipios no han adquirido ni una sola propiedad abandonada.

¿Por qué existen tantas propiedades abandonadas? Las causas son múltiples: sucesiones incompletas donde los herederos no pueden ponerse de acuerdo o no saben que heredaron; falta de titularidad formal, ya que la mayoría de los puertorriqueños no tiene título registrado de su propiedad; la crisis económica que hace del abandono la opción más barata para algunos propietarios; exoneraciones contributivas que permiten que propiedades abandonadas no paguen al CRIM; y la migración, que deja propiedades sin dueño presente.

Pero la causa más profunda es otra: **nadie está leyendo este territorio con criterio**. Estas propiedades tienen título, muchas de ellas limpio. Tienen valor. Tienen potencial de rehabilitación. Lo que no tienen es a alguien que las analice, que mueva el proceso y que conecte la propiedad con quien la necesita. Es por eso que VACANTE PR existe.

Una propiedad vacía y abandonada que representa un riesgo para la comunidad puede ser declarada **estorbo público**. Eso no es una opinión, es una clasificación legal establecida en el Código Municipal de Puerto Rico (Ley 107-2020). Y esa clasificación activa un proceso con consecuencias reales para el propietario y oportunidades reales para la comunidad.

¿Qué es un estorbo público? Cualquier estructura abandonada o solar abandonado que es inadecuada para ser habitada o utilizada, por estar en condiciones de ruina, falta de reparación, defectos de construcción, o que es perjudicial a la salud o seguridad del público. Código Municipal, Art. 4.011

Importante: **una propiedad habitada como residencia principal no puede ser declarada estorbo público**. El proceso aplica exclusivamente a propiedades abandonadas.

La legislación clave que debes conocer:

LEY 107-2020 · CÓDIGO MUNICIPAL DE PUERTO RICO

Base legal principal. Los artículos **4.011 y 4.012** establecen la definición de estorbo público, el proceso de declaración, los derechos de los propietarios, las facultades de expropiación y los mecanismos de disposición. Los artículos **4.005 y 4.006** facultan a los municipios a crear bancos de tierras comunitarias.

LEY 114-2024

Enmienda que fortalece las herramientas municipales para manejar estorbos públicos. Refina los procesos de notificación, adquisición y disposición de propiedades declaradas.

¿Qué es un banco de tierras comunitarias? Es una entidad sin fines de lucro, creada por un municipio, que adquiere propiedades abandonadas, limpia sus títulos y las devuelve a uso productivo, priorizando vivienda asequible y beneficio comunitario. La ley lo permite desde 2020. Nueve municipios aprobaron ordenanzas para crearlos. Solo Vega Baja y Hormigueros tienen propiedades funcionando hasta la fecha.

Este es el proceso que sigue un municipio desde que identifica una propiedad vacía y abandonada hasta que la activa para un nuevo uso. No necesitas ser abogado para entenderlo.

01 Identificación

El municipio identifica la propiedad. Cualquier ciudadano puede reportar una propiedad que considere un estorbo a su municipio.

02 Notificación

Se notifica al propietario. Tiene 30 días para solicitar una vista u oponerse. Si no se localiza al dueño, se publica aviso en prensa.

03 Vista administrativa

Un oficial examinador evalúa el caso. Puede determinar que la propiedad no es estorbo, que puede repararse, o que procede demolición.

04 Declaración formal

Si se confirma la condición, el municipio emite una resolución. El propietario tiene 60 días para corregir el problema.

05 Multas y rotulación

Si no se actúa en 60 días: multa trimestral de entre \$1,000 y \$5,000. El municipio puede rotular la propiedad y solicitar certificación de deuda al CRIM.

06 Expropiación y disposición

El municipio puede expropiar la propiedad y transferirla a quien esté dispuesto a reconstruirla. El primer año se da prioridad a personas con acceso limitado al mercado. El adquirente deposita el valor tasado más un 10% adicional que cubre los costos legales del proceso.

Dato importante: En muchos casos, el solo hecho de que el municipio inicie el proceso es suficiente para que los propietarios actúen. En Canóvanas, más del 30% de los dueños rehabilitaron su propiedad tras recibir la notificación. El proceso no siempre llega a expropiación. A veces, la notificación es el empujón que faltaba.

Hay municipios y comunidades que no esperaron a que el problema se resolviera solo. Estos son los modelos que están produciendo resultados concretos.

SAN LORENZO · GESTIÓN DIRECTA SIN INTERMEDIARIOS

Primera subasta pública a viva voz de estorbos públicos en la historia de Puerto Rico. Cinco propiedades vendidas en un día. Todo gestionado por cuatro empleados municipales. Portal digital propio. 1,600 estorbos identificados. Propiedades desde \$9,000.

CANÓVANAS · ZONA LIBRE DE ESTORBOS PÚBLICOS

249 propiedades abandonadas identificadas. 18 declaradas estorbos públicos. 10 expropiadas. Suelo asignado a vivienda asequible, incubadoras de microempresas y estacionamientos públicos.

VEGA BAJA · PRIMER BANCO DE TIERRAS CON VENTA COMPLETADA

Concretó la primera venta de vivienda asequible a través de un Banco de Tierras Comunitarias en Puerto Rico. Comenzó con siete propiedades transferidas y seis adicionales en proceso.

LA TORRE DE SOFÍA · COOPERATIVA DE VIVIENDA EN RÍO PIEDRAS

Jóvenes residentes enfrentaron un aumento de 80% en su alquiler. Se organizaron como cooperativa para adquirir su propio edificio de 20 unidades y sacarlo del mercado especulativo. Primer modelo cooperativista de vivienda liderado por jóvenes en Puerto Rico.

Lo que estos casos tienen en común: alguien decidió ver la propiedad por lo que puede ser, no por lo que el mercado dice que vale. Eso no es idealismo. Es la decisión más práctica que se puede tomar cuando el sistema convencional no está funcionando.

El análisis territorial completo de estos y otros casos está disponible en **vacantepr.com**.

Esta sección es la más importante de la guía. No importa quién seas, hay algo que puedes hacer.

Si hay una propiedad vacía y abandonada al lado de tu casa

Tienes derecho a reportarla a tu municipio. Comunícate con la Oficina de Planificación, la Oficina del Alcalde o el departamento de permisos. Documenta la condición con fotos y la dirección exacta. Si tu municipio tiene un programa de estorbos públicos, tu querrela inicia el proceso formalmente. Si no lo tiene, tu reporte crea presión para que lo establezca.

Las comunidades organizadas tienen más peso. Si varios vecinos reportan la misma propiedad, el municipio tiene que responder.

Si heredaste una propiedad que no puedes mantener

Lo primero es verificar si la sucesión está resuelta. Muchas propiedades abandonadas en Puerto Rico lo están porque los herederos no completaron el proceso legal de herencia. Si la sucesión está resuelta, tienes opciones: vender la propiedad, donarla al municipio, o negociar con el banco de tierras comunitarias si tu municipio tiene uno.

Lo peor que puedes hacer es ignorarla. Una propiedad abandonada acumula deuda al CRIM, puede ser declarada estorbo público y eventualmente expropiada. Actuar antes es siempre mejor que reaccionar después.

Si quieres comprar una propiedad abandonada

Las subastas municipales de estorbos públicos son el canal más directo. San Lorenzo subastó propiedades desde \$9,000. Los bancos de tierras comunitarias de Vega Baja y Hormigueros también tienen propiedades disponibles.

Lo que debes verificar antes de comprar: si la propiedad tiene título limpio, si hay gravámenes o deuda al CRIM, si la estructura es rehabilitable y cuál es la clasificación de uso de suelo. No compres una propiedad sin investigar el título en el Registro de la Propiedad. Ese paso es fundamental y es donde la mayoría de los compradores comete errores que cuestan miles de dólares.

Si eres de la diáspora con propiedad en Puerto Rico

5.8 millones de puertorriqueños viven fuera de la isla. Muchos tienen propiedades heredadas o adquiridas que no pueden administrar a distancia. Si tu propiedad está abandonada, está acumulando deuda y puede ser declarada

estorbo público sin que te enteres, especialmente si tu dirección de contacto no está actualizada en el CRIM.

Opciones: designar un representante legal en Puerto Rico, contactar al municipio para conocer el estado de la propiedad, o trabajar con un corredor que pueda investigar el título y evaluar tus opciones antes de que el proceso avance sin ti.

Si quieres organizar a tu comunidad

Los inventarios comunitarios de propiedades vacías y abandonadas son una de las herramientas más efectivas. Consisten en que los propios residentes documentan las propiedades en condición de abandono en su barrio, con fotos, direcciones y condiciones observables. Esa información se entrega al municipio y acelera el proceso de identificación.

En Hormigueros, un inventario comunitario identificó 348 estorbos públicos con participación directa de los residentes. Eso es poder ciudadano aplicado al territorio.

CIERRE

LO QUE VEO DESDE EL TERRENO

Yo trabajo en bienes raíces todos los días. Investigo títulos. Visito propiedades. Analizo el potencial de espacios que la mayoría del mercado ni siquiera mira. Y lo que veo con regularidad son propiedades con título, con valor real y con capacidad de activación, atrapadas en un sistema que no sabe qué hacer con ellas.

El mercado inmobiliario convencional mide precios, no necesidades. Mide transacciones, no comunidades. Mide rendimiento, no territorio. Eso no es una crítica, es la realidad de cómo funciona. Pero significa que hay una parte enorme del territorio de Puerto Rico que el mercado no está viendo. Y lo que no se ve, no se activa.

Es por eso que VACANTE PR existe. No como activismo. No como teoría. Como análisis territorial con rigor, documentación visual de campo y propuestas concretas basadas en lo que ya funciona.

Puerto Rico no necesita construir más. Necesita leer mejor lo que ya tiene. Y esa lectura empieza cuando alguien decide ver una propiedad por lo que puede ser, no por lo que el mercado dice que vale.

Si esta guía te fue útil, compártela. Si tienes una propiedad vacía, un terreno heredado o una situación que no sabes cómo resolver, el análisis territorial completo y los casos documentados están en **vacantepr.com**.

César Romero Reyes

Análisis Territorial

Corredor de Bienes Raíces · Lic. C-25624 · Puerto Rico

Fundador de VACANTE PR

vacantepr.com