

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA

H515

REGLAMENTO PARA LA DISPOSICION DE PROPIEDAD
QUE NO SEA DE USO PUBLICO

** I N D I C E ***

45/5

	PAGINA
SECCION 1.00 - INTRODUCCION	1
SECCION 2.00 - PROPOSITO	1
SECCION 3.00 - BASE LEGAL	1
SECCION 4.00 - DEFINICIONES	2
SECCION 5.00 - DISPOSICION DE BIENES QUE HAN PERDIDO SU UTILIDAD PUBLICA	3
SECCION 6.00 - DERECHO PREFERENTE	4
SECCION 7.00 - PROPORCION DE PREFERENCIA CUANDO HAY VARIOS CONDUEÑOS	6
SECCION 8.00 - NOTIFICACION DE INTENCION DE ADQUIRIR	6
SECCION 9.00 - VENTA EN PUBLICA SUBASTA	7
SECCION 10.00 - RESOLUCION PARA LA ENAJENACION DE BIENES	9
SECCION 11.00 - PRECIO DE VENTA	10
SECCION 12.00 - ARRENDAMIENTO	12
SECCION 13.00 - INFORME ANUAL A LA LEGISLATURA	13
SECCION 14.00 - VISTA ADMINISTRATIVA	14
SECCION 15.00 - SEPARACION DE CLAUSULAS	14
SECCION 16.00 - VIGENCIA	14A

Núm. 4515

Fecha: 13 de agosto de 1991

Aprobado: Antonio J. Colorado
Secretario de Estado

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
CORPORACION DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA
ADMINISTRACION DE VIVIENDA RURAL

Secretario Auxiliar de Estado

REGLAMENTO PARA LA DISPOSICION DE PROPIEDAD
QUE NO SEA DE USO PUBLICO

SECCION 1.00 - INTRODUCCION

La Ley Núm. 12 aprobada el 10 de diciembre de 1975, según enmendada establece las normas estatutarias para la disposición de propiedades que pierdan su utilidad pública. Dispone que éstas deberán ser implantadas por todas las agencias, instrumentalidades o municipios que resolvieren enajenar bienes expropiados o adquiridos mediante negociación, en las circunstancias señaladas y en concordancia con la referida Ley.

SECCION 2.00 - PROPOSITO

A los fines consignados en la Sección 1.00 precedente, se dispone mediante este Reglamento, la forma y manera mediante la cual la Administración de Vivienda Rural (AVR) y la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda (CRUV) organismos operacionales adscritos al Departamento de la Vivienda y en adelante denominados el Titular, venderá, permutará, gravará o arrendará la propiedad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, bajo su jurisdicción, que no sea de uso público.

SECCION 3.00 - BASE LEGAL

Se promulga este Reglamento en virtud de las disposiciones de la Ley Núm. 97, según enmendada, conocida como Ley Orgánica del Departamento de la Vivienda, la Ley Núm. 12 del 10 de diciembre de 1975, según enmendada, el Reglamento Interno de la Administración de Vivienda Rural, aprobado el 1ro de julio de 1980 y los estatutos de la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda, según enmendados.

SECCION 4.00 - DEFINICIONES

Los términos que en esta Sección se definen, tendrán el significado que a los propósitos particulares de este reglamento se expresan; salvo que del texto se desprenda claramente un significado diferente:

- 4.01 - Titular - La Administración de Vivienda Rural (AVR) o la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda.
- 4.02 - Director Ejecutivo - Funcionario de más alto nivel de la Administración de Vivienda Rural o la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda.
- 4.03 - Departamento - El Departamento de la Vivienda de Puerto Rico compuesto por la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda, el Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda, la Administración de Vivienda Pública y la Administración de Vivienda Rural.
- 4.04 - Administración - La Administración de Vivienda Rural, organismo operacional adscrito al Departamento.
- 4.05 - Corporación - La Corporación de Renovación Urbana y Vivienda de Puerto Rico, estructura operacional adscrita al Departamento.
- 4.06 - Derecho Preferente - En términos generales se refiere a la condición u orden de prioridad que la ley le concede a personas naturales o sus herederos, así como a personas jurídicas a quienes el Titular les ha expropiado o adquirido bienes, y posteriormente resuelve enajenar los mismos por perder estos su uso público. Este derecho preferente se aplica con carácter prioritario a

las agencias, instrumentalidades, departamentos, etc. del Estado Libre Asociado con interés en adquirir la propiedad a enajenarse para fines de uso público.

- 4.07 - Ley - La Ley Núm. 12 del 10 de diciembre de 1975, según enmendada.
- 4.08 - Junta - La Junta de Planificación de Puerto Rico.
- 4.09 - Vistas Administrativas - Reuniones ordenadas por el Titular con el propósito de que comparezcan las partes interesadas reconocidas de antemano, sobre un asunto específico de la competencia de las referidas partes. Las mismas se rigen por las disposiciones estatuidas mediante la Ley 170 de 12 de agosto de 1988 y la reglamentación interna establecida en concordancia con la mencionada Ley.
- 4.10 - Persona - Se refiere a un individuo o ente jurídico, corporación pública o privada, sociedades o grupos organizados con una finalidad social, organismos gubernamentales o privados, etc.
- 4.11 - Propiedad Pública - Se refiere a terrenos o estructuras del patrimonio del Estado Libre Asociado de Puerto Rico bajo la jurisdicción del Titular.
- 4.12 - Secretario - El Secretario del Departamento de la Vivienda.

SECCION 5.00 - DISPOSICION DE BIENES QUE HAN PERDIDO SU UTILIDAD PUBLICA

- 5.01 - El Director Ejecutivo podrá vender, permutar y gravar, propiedad de la Administración o la

Corporación en el caso que la misma deje de ser de utilidad para los diversos programas que administra la agencia, siempre que dichas transacciones resulten beneficiosas para los intereses públicos.

- 5.02 - Dicha enajenación estará condicionada a la autorización del Secretario de la Vivienda, del Gobernador a través de la Junta de Planificación, recomendaciones de los Secretarios de Justicia y de Hacienda, esta última mediante el endoso del informe de valorización de la propiedad.
- 5.03 - La Asamblea Legislativa deberá impartir su aprobación a toda venta de propiedad adquirida por el Titular y tasada por un valor de quinientos mil dólares (\$500,000) o más.
- 5.04 - Con el propósito de obtener las autorizaciones y endosos mencionados anteriormente el Titular preparará un informe justificativo que deberá contener, entre otros, lo siguiente:
 - 5.1 - Localización de la propiedad
 - 5.2 - Descripción de la propiedad
 - 5.3 - Fecha y forma en que se adquirió la propiedad
 - 5.4 - Valor de la propiedad
 - 5.5 - Nombre del dueño
 - 5.6 - Justificación para la Enajenación

SECCION 6.00 - DERECHO PREFERENTE

Cuando el Titular resuelva enajenar total o parcialmente bienes o propiedad que ya no tengan utilidad pública; el derecho preferente para readquirir los mismos, lo tendrán:

- 6.01 - En primer lugar, las personas naturales o sus herederos, así como las personas jurídicas o quienes el Titular le hubiere expropiado o adquirido bienes en cualquier otra forma. Este derecho no podrá ser cedido a otras personas naturales o jurídicas.
- 6.02 - En segundo lugar, los que hayan estado ocupando legalmente la propiedad por más de cinco (5) años y tengan allí constituida su única residencia.
- 6.03 - En tercer lugar, los dueños de los predios colindantes. Si varios colindantes estuvieren interesados en adquirir la propiedad, tendrá prioridad aquel colindante que primero haya radicado su solicitud por escrito y a través de correo certificado. En caso de que varios colindantes radiquen su solicitud simultáneamente, se adjudicará el derecho preferente conforme a los reglamentos de Junta de Planificación y en igualdad de condiciones mediante sorteo.
- 6.04 - En los casos de enajenación parcial de terrenos adquiridos ya sea por expropiación forzosa o en cualquier otra forma, cuando resulte un predio cuya cabida o forma no se ajusta a los requisitos de la Junta de Planificación o dicho predio no tuviere acceso a vía pública, el derecho preferente a adquirir dichos terrenos recaerá en los dueños de los predios colindantes.
- 6.05 - Las personas con derecho preferente a que se refieren los incisos 6.01 al 6.04 no podrán ejercitar tal derecho en el caso que cualquier

departamento, agencia, instrumentalidad del Estado Libre Asociado o municipio, informe por escrito al Titular su interés de adquirir la propiedad expropiada o adquirida en cualquier forma, para fines de utilidad pública y cumpla con los requisitos establecidos en la Ley y en este reglamento.

SECCION 7.00 - PROPORCION DE PREFERENCIA CUANDO HAY VARIOS CONDUEÑOS

En caso de que los bienes a enajenarse hubieren sido expropiados o adquiridos de varios condueños, la preferencia de readquisición la tendrán todos conjuntamente en la misma proporción en que eran dueños anteriores, y en el caso de que algunos condueños no ejercieren, en tiempo y forma, su derecho preferente a readquirir podrán hacerlo los restantes y en este caso tendrán derecho a readquirir en la misma proporción en que antes eran dueños y en la proporción de aquel o aquellos que no hubieren ejercido su derecho preferente, se distribuirá por partes iguales entre los que lo ejercieren..

SECCION 8.00 - NOTIFICACION DE INTENCION DE ADQUIRIR

Los departamentos, agencias, e intrumentalidades del Estado Libre Asociado, los municipios y las personas con derecho preferente e interés en adquirir la propiedad a enajenarse dispondrán de treinta (30) días contados a partir de la fecha de publicación del último edicto, a que se hace mención en la Sección 10.02, para notificar por escrito al Titular su intención de adquirir la propiedad, mediante comunicación por correo certificado. Durante dicho período el Titular no podrá enajenar la referida propiedad.

SECCION 9.00 - VENTA EN PUBLICA SUBASTA

9.01 - Si después de expirados los términos que la Ley y este Reglamento establecen resulta que ningún departamento, instrumentalidad, agencia del Estado Libre Asociado o municipio, ni el dueño anterior o colindante en su caso, o el ocupante por cinco (5) años o más ejercita su derecho preferente a adquirir la propiedad en la forma antes dispuesta, se autoriza al Titular a venderla en pública subasta.

9.02 - El anuncio de la subasta a celebrarse, se publicará en un período de circulación una vez por semana durante dos (2) semanas. Dicho anuncio deberá incluir lo siguiente:

9.1 - Descripción de la propiedad con expresión de su número, tomo, folio y número de inscripción en la sección correspondiente del Registro de la Propiedad.

9.2 - Precio mínimo de venta.

9.3 - Día, hora y lugar donde se celebrerá la subasta.

9.4 - Condiciones generales:

9.4-1 - prestación de una fianza.

9.4-2 - obligación del mejor postor a pagar el balance de su oferta en noventa (90) días después de notificada la buena pro, de no cumplir perderá el depósito inicial.

- 9.4-3 - obligación del Titular de devolver el depósito treinta (30) días después de la fecha de la subasta.
 - 9.4-4 - notificación de que el Titular se reserva el derecho a aceptar o rechazar las proposiciones o de adjudicar la subasta bajo las condiciones que se consideren más favorables.
 - 9.4-5 - advertencia de que el mejor postor asumirá los gastos administrativos y legales relativos a la compraventa.
- 9.03 - De resultar desierta la primera subasta, o si la misma es celebrada y por alguna razón que afecte el interés público no se adjudica, se autoriza la celebración de una segunda subasta. El precio mínimo de venta será fijado por el Titular con la aprobación del Secretario de Hacienda.
- 9.04 - De resultar desierta la segunda subasta, o si la misma se celebra y por alguna razón que afecte el interés público no se adjudica, se autoriza al Titular a celebrar subastas informales para negociar la venta de la propiedad. El precio mínimo aceptable será fijado por el Titular tomando en consideración el valor de la propiedad para la fecha en que fue adquirida, el valor de la misma en el momento de la venta establecido

mediante tasación y la mejor oferta presentada por los licitadores. Estableciéndose que el Titular siempre se reservará el derecho a aceptar o rechazar las proposiciones sometidas por los licitadores tomando en consideración el interés público.

SECCION 10.00 - RESOLUCION PARA LA ENAJENACION DE BIENES

10.01 - Para poder enajenar la propiedad adquirida por el Titular éste dictará una resolución por escrito que contendrá:

10.1 - Descripción completa de la finca o edificio con expresión de su número, tomo, folio y número de inscripción en la sección correspondiente del Registro de la Propiedad.

10.2 - Nombre de las personas naturales o jurídicas a quien o quienes se les expropió o se les adquirió.

10.3 - De ser posible, fecha de la radicación de la demanda de expropiación y número del caso o datos de la escritura o cualquier otro documento mediante el cual se adquirió.

10.4 - Número de los casos y fecha de las resoluciones que hubiere dictado la Junta de Planificación o la Administración de Reglamentos y

Permisos, según fuere el caso, cambiado el uso público de la propiedad objeto de enajenación, aprobando la transacción y cualesquiera otras relacionadas con la propiedad que se intenta enajenar.

10.5 - Firma del Director Ejecutivo y el Secretario y sello del Titular como dueño de la propiedad.

10.6 - Cualquier otra información que el Titular estime necesaria.

10.02 - Luego de aprobada, la referida Resolución se publicará en un periódico de circulación general, una vez por semana durante dos (2) semanas consecutivas.

10.03 - Se enviará una copia de dicha Resolución a los anteriores dueños de la propiedad a enajenarse, a través de correo certificado a la última dirección conocida.

SECCION 11.00 - PRECIO DE VENTA

El precio de venta de los bienes a enajenarse se determinará como sigue:

11.01 - Si son bienes expropiados o adquiridos por el Estado mediante escritura de compraventa para algún proyecto estatal, a ser readquiridos por el anterior dueño o sus sucesores, el precio será el mismo al que el Titular hubiera adquirido. De haber mejoras o estructuras sobre los terrenos, el precio de las mismas será el valor en el mercado a la fecha en que se realice la venta, según lo determine el Titular mediante tasación al efecto.

- 11.02 - Cuando las personas naturales o jurídicas a las que se hace referencia en las Secciones 6.02 y 6.03 de este Reglamento, así como cualquier departamento, instrumentalidad, agencia del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o municipio, determine ejercer el derecho preferente que le confiere la Ley y este Reglamento, el precio de venta lo determinará el Titular mediante tasación de la propiedad en la fecha en que se realice la enajenación.
- 11.03 - En los casos en que sea un remanente no conforme según los reglamentos de la Junta de Planificación, o un predio que no tuviere acceso a vía pública, a venderse a los dueños de predios colindantes, el precio de adquisición será el ochenta por ciento (80%) del valor en el mercado a la fecha en que se realice la venta según lo determine el Titular mediante tasación al efecto.
- 11.04 - Los bienes adquiridos por el Titular para cuya enajenación ni la Ley ni el Reglamento hayan establecido el precio de venta, serán enajenados por su valor en el mercado mediante tasación, aprobada por el Titular con la recomendación del Departamento de Hacienda.
- 11.05 - En los casos de terrenos adquiridos por el Estado mediante cesión voluntaria para destinarse a un fin público específico, dichos terrenos revertirán gratuitamente a su antiguo dueño o a su sucesión, de haber revocado el donante dicha donación dentro de los términos prescriptivos establecidos, si no

se hubiera destinado el predio a dicho fin público específico, o de haber cesado el mismo. Esto no será de aplicación en aquellos casos de cesiones requeridas por la Junta de Planificación u otra dependencia del Estado.

11.06 - En aquellos casos en que el Estado posea terrenos donde enclavan estructuras de personas particulares, independientemente de cómo fueron adquiridos los terrenos, y para lo cual no se haya dispuesto nada en la Ley ni en el Reglamento, se aplicarán las disposiciones del Código Civil como Derecho Supletorio.

11.07 - Los gastos de publicación de edictos, mensura y tasación, los de otorgamientos, expedición de copias e inscripción de la escritura en el registro, al igual que los gastos necesarios para producir la venta de los bienes serán por cuenta del comprador. El Titular presentará un escrito donde se certificarán los gastos incurridos. El Titular otorgará los documentos necesarios para llevar a efecto las transacciones y compensaciones autorizadas.

11.08 - El precio de venta se pagará en el acto de otorgamiento de la escritura en dinero efectivo o cheque certificado a favor del Secretario de Hacienda.

SECCION 12.00 - ARRENDAMIENTO

12.01 - El Director Ejecutivo podrá arrendar propiedad del Titular en el caso que la misma deje de ser de utilidad para los diversos programas que

administra la agencia, siempre que dichas transacciones resulten beneficiosas para los intereses públicos.

- 12.02 - El canon de arrendamiento será equivalente al ocho por ciento (8%) anual del valor de la propiedad en el mercado a la fecha del otorgamiento del contrato de arrendamiento.
- 12.03 - El término del arrendamiento no podrá ser mayor de diez (10) años renovable a discreción del Titular, por un término no mayor de diez (10) años, y siempre que sea beneficioso para el interés público.
- 12.04 - Cuando el contrato de arrendamiento tenga una vigencia de más de tres (3) años, el mismo dispondrá para la revisión mandatoria cada tres (3) años, del valor de la tasación para ajustar el canon de arrendamiento.

SECCION 13.00 - INFORME ANUAL A LA LEGISLATURA

- 13.01 - El Titular que efectue transacciones de las autorizadas en este Reglamento, rendirá un informe anual a la Asamblea Legislativa, al comienzo de cada sesión ordinaria, conteniendo la siguiente información:
 - 13.1 - Tipo de transacción
 - 13.2 - Descripción de la propiedad
 - 13.3 - Justificación, términos y condiciones de la enajenación o arrendamiento.
 - 13.4 - Fecha de la transacción
 - 13.5 - Identificación del adquiriente o arrendatario.

SECCION 14.00 -

Cualquier persona natural o jurídica que entienda que el Titular ha incurrido en una violación a lo dispuesto en la Ley y este Reglamento, tendrá treinta (30) días calendarios a partir de la fecha en que el Departamento exprese o haga efectiva tal decisión o determinación, para solicitar una vista administrativa. Esta solicitud deberá hacerse de acuerdo al procedimiento establecido en el Reglamento para Regular los Procedimientos de Adjudicación Formal del Departamento de la Vivienda y sus Agencias Adcritas.

SECCION 15.00 - SEPARACION DE CLAUSULAS

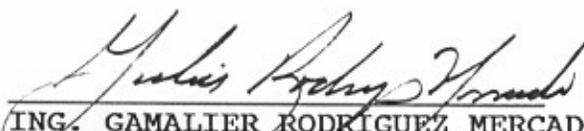
Si cualquier disposición de este Reglamento fuera declarada nula, inconstitucional, o impugnada por cualquier razón ante un tribunal, tal nulidad o declaración no afectará las restantes disposiciones de este Reglamento, excepto cuando explícita y expresamente se invalide la pieza reglamentaria en su totalidad.

SECCION 16.00 - VIGENCIA

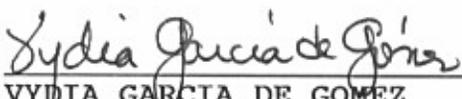
Este Reglamento entrará en vigor a los treinta (30) días de su correspondiente aprobación en el Departamento de Estado.

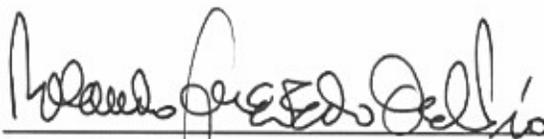
Adoptado en San Juan, Puerto Rico, hoy 22 de Julio de 1991.

RECOMENDADO POR:


ING. GAMALIER RODRIGUEZ MERCADO
DIRECTOR EJECUTIVO
ADMINISTRACION DE VIVIENDA
RURAL

APROBADO POR:


LYDIA GARCIA DE GOMEZ
SECRETARIA
DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA


ING. ROLANDO QUEVEDO DEL RIO
DIRECTOR EJECUTIVO
CORPORACION DE RENOVACION
URBANA Y VIVIENDA