

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE HUMACAO  
LEGISLATURA MUNICIPAL  
HUMACAO, PUERTO RICO**

**CERTIFICACIÓN**

Yo, RAFAEL PEÑA ORTIZ, SECRETARIO de la Legislatura Municipal de Humacao, Puerto Rico, por la presente **CERTIFICO**:

Que la que se acompaña es copia fiel y exacta de la **Ordenanza Núm. 16, Serie 2008-09**, la cual fue aprobada por la Legislatura Municipal de Humacao, Puerto Rico, en Sesión Ordinaria celebrada los días 30 de septiembre, 1 y 6 de octubre de 2008.

**VOTACIÓN**

**VOTOS AFIRMATIVOS:**

1. Sr. Julio C. Burgos Gutiérrez
2. Sr. Olga del Moral Sánchez
3. Sra. Francisco Díaz Jaime
4. Sr. Saúl González Gerena
5. Sr. José M. Hernández Hernández
6. Sra. Grace Napolitano Matta
7. Sr. Ángel G. Rodríguez Medina
8. Sr. Wilfredo Rosa Santory
9. Sr. Daniel Santiago Rojas
10. Sr. Héctor Sepúlveda Ramos
11. Sr. Víctor M. Velázquez Casillas
12. Sr. Luis E. "Gardy" Fontánez – Presidente

**EN CONTRA:**

13. Sr. Efraín Meléndez Arroyo

**AUSENTES:**

14. Sr. José A. González Hernández (Ausente al momento de la votación)
15. Sr. Miguel Rodríguez Vega
16. Sr. Willie A. Rosario Arroyo

**ABSTENIDO:**

Ninguno

**CERTIFICO CORRECTO:**



RAFAEL PEÑA ORTIZ  
SECRETARIO

*Sello Oficial*

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE HUMACAO  
LEGISLATURA MUNICIPAL  
HUMACAO, PUERTO RICO

Proyecto Núm. 40  
Ordenanza Núm. 16

Serie 2006-07  
Serie 2008-09

Presentada por: Administración.

**“PARA ESTABLECER LAS NORMAS, REGLAS, CONDICIONES Y DETERMINACIÓN DEL PRECIO CON RESPECTO A LA ENAJENACIÓN DE SOLARES PROPIEDAD DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE HUMACAO; AUTORIZAR LA VENTA DE LOS SOLARES POR EL ALCALDE SIN ULTERIOR INTERVENCIÓN DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL Y PARA OTROS FINES.”**

**POR CUANTO:** El Artículo 2.001 (f) de la Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, en adelante Ley 81, le otorga a los municipios el poder de, y citamos, “vender, gravar y enajenar cualquiera de sus propiedades con sujeción a las disposiciones de ley u ordenanzas aplicables”.

**POR CUANTO:** El Artículo 9.005 dispone en su primer párrafo, que “toda permuta, gravamen, arrendamiento, venta o cesión de propiedad municipal deberá ser aprobada por la Legislatura, mediante ordenanza o resolución al efecto”. Añade este artículo en su segundo párrafo que excepto en determinados casos “la venta y arrendamiento de propiedad municipal deberá hacerse mediante el procedimiento de subasta pública”. Una de las excepciones se encuentra en el inciso (b), tercer párrafo, del aludido artículo 9.005 en lo que concierne a “la venta de solares en usufructo de acuerdo a esta ley”.

**POR CUANTO:** Ampliando y a la vez confirmando la citada excepción al procedimiento de subasta pública, observamos lo que al respecto dicta el Artículo 9.006 de la Ley 81 en su primer párrafo, a saber: “El Municipio podrá vender los solares en usufructo que estén edificados a los usufructuarios de los mismos, sin necesidad de subasta pública y, en todo caso, mediante ordenanza debidamente aprobada con el voto de por lo menos dos terceras (2/3) partes del número total de los miembros de la Legislatura”.

**POR CUANTO:** Adiciona dicho artículo que “el Municipio podrá vender, sin necesidad de subasta pública, los solares que se hayan cedido por tiempo

indeterminado y estén edificados. También podrá vender, sin necesidad de subasta pública, los solares que se encuentren en posesión de particulares y que estén edificados, al usufructuario o poseedor de hecho, arrendatario, ocupante o inquilino del solar de que trate, según sea el caso”.

**POR CUANTO:** El Municipio Autónomo de Humacao recibe regularmente solicitudes de compra y arrendamiento de solares municipales para fines residenciales y/o comerciales, principalmente de personas a quienes el Municipio les concedió el usufructo de un predio, y aquellas que son poseedoras de hecho del mismo.

**POR CUANTO:** Actualmente el Municipio ha comenzado a establecer los mecanismos administrativos y la coordinación entre dependencias para poder cumplir con las disposiciones de la Ley 81, e implantar un sistema uniforme a fin de clasificar, evaluar y aprobar las solicitudes de venta y arrendamiento de solares municipales.

**POR CUANTO:** El Municipio Autónomo de Humacao requiere que se establezcan políticas relacionadas a la enajenación de solares municipales con sujeción a la ley y tomando en cuenta los mejores intereses del pueblo, reconociendo el efecto socioeconómico, fiscal, físico-espacial y de ordenación territorial de estas transacciones.

**POR CUANTO:** El Municipio Autónomo de Humacao considera como política pública que las ventas de solares municipales dedicadas a vivienda no deben responder a un propósito fiscal, sino como un medio dirigido a mejorar la vivienda y proveer la oportunidad para que cada familia obtenga el título de propiedad sobre la tierra en que se afinca.

**POR CUANTO:** Cada solicitud tiene que ser documentada y evaluada a tenor con lo dispuesto en el Artículo 9.006 de la Ley 81 a los fines de determinar su elegibilidad.

**POR CUANTO:** Esta medida legislativa tiene por propósito, entre otros, acortar el trámite para la venta de solares propiedad del Municipio Autónomo de Humacao a los ciudadanos que los usufructan o son poseedores de hecho respecto de los mismos.

**POR CUANTO:** Para lograr estos objetivos es necesario aprobar un reglamento que disponga el proceso para la venta de solares municipales a personas naturales o jurídicas.

**POR TANTO: ORDÉNASE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE HUMACAO, PUERTO RICO.**

**SECCIÓN 1:** Se establecen a continuación las normas, reglas, condiciones y determinación del precio referente a la enajenación de solares propiedad del Municipio Autónomo de Humacao.

A. Esta Ordenanza se conocerá como "Ordenanza para Regular la Solicitud de Compra y Enajenación de Solares Propiedad del Municipio Autónomo de Humacao".

B. Toda solicitud de compra de un solar municipal estará sujeta al siguiente procedimiento:

a. El solicitante o su representante comenzará el proceso presentando por escrito su intención de compra ante el Alcalde o su representante autorizado.

b. Se iniciará la preparación de un expediente del caso que contendrá los siguientes documentos:

1. Carta dirigida al Alcalde solicitando la adquisición
2. Formulario a ser cumplimentado por la persona solicitante que deberá contener sus circunstancias personales y toda otra información en apoyo de su solicitud.
3. Copia de un plano, que proveerá el solicitante, firmado por un agrimensor licenciado que refleje la configuración del solar, su cabida expresada en el sistema métrico decimal, el nombre y apellidos de las personas propietarias de los predios colindantes por sus puntos colindantes y el nombre de la calle de su situación. Por justa causa el Alcalde podrá ordenar que la obtención de este plano se consiga por vía administrativa.

4. Copia certificada de la escritura o documento legal en el que conste ser el titular de la estructura que enclava en el solar cuya compra se ha solicitado.
  5. Cuando el solicitante informe ser usufructuario o cesionario del solar tendrá que proveer copia de la ordenanza o resolución del Municipio concediéndole el usufructo y/o la cesión.
  6. Cuando el solicitante informe estar real y físicamente ocupando el solar, o sea, que es poseedor de hecho del mismo, proveerá aquellos documentos de reciente fecha demostrativos del lugar de su residencia (recibos de pago de la A.A.A. y la A.E.E.).
  7. Todo solicitante proveerá, además, certificación de no deuda de C.R.I.M., certificación de no deuda de la Oficina de Recaudaciones del Municipio y de ASUME. Evidencia fehaciente de todas las fuentes del ingreso que recibe anualmente.
  8. Número de codificación o de catastro que el C.R.I.M. le haya asignado al solar o en su defecto copia del formulario de trámite presentado ante el C.R.I.M. para esos efectos.
- C. Una vez completado el expediente de la solicitud de compra, el funcionario a cargo del caso, lo someterá al Alcalde para su consideración. El expediente estará acompañado de un memorial explicativo y recomendaciones. El Alcalde emitirá bajo su firma un documento de autorización para que se continúe con el trámite, hasta el cierre de la transacción mediante escritura pública. Si el Alcalde no autorizare la transacción, el funcionario a cargo notificará al solicitante con copia de escrito del Alcalde de la no autorización de la transacción. Se archivará el expediente del caso y se considerará como cerrado para todos los efectos y propósitos legales y administrativos.

D. La Oficina del Alcalde devolverá el expediente autorizando la enajenación del solar al funcionario a cargo del caso a fin de continuar con el trámite subsiguiente conforme se explica a continuación:

- a. El Municipio contratará los servicios de un Evaluador Profesional de Bienes Raíces con licencia vigente para ejercer esta profesión, a fin de preparar un informe de valoración del solar cuya adquisición se ha solicitado. El costo que conlleve esta contratación será sufragado por la parte compradora y el mismo le será descontado del precio final de compraventa.
- b. El informe que presente el Evaluador junto con la información pertinente se someterá al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (C.R.I.M.) para su evaluación y certificación.
- c. Al recibirse la tasación certificada por el C.R.I.M. se procederá a determinar el precio de venta basado en el valor de tasación de la propiedad. El precio de venta para solares edificados dedicados a vivienda se determinará caso por caso, tomando como base los ingresos, condición económica y composición familiar del solicitante. Se utilizará como base el criterio de nivel de ingreso familiar, según la Tabla de Límites de Ingresos (*Income Limits*) emitida por el Departamento de la Vivienda Federal (*H.U.D.*), vigente al momento de la solicitud. El precio de venta se determinará de acuerdo a los siguientes parámetros:

Nivel de Muy Bajo Ingreso	Precio de Venta (% del valor de tasación)
Menor o igual al 100%	10
Mayor de 100%, pero menor o igual al 150% sobre el límite de ingreso	25
Mayor de 150%, pero menor o igual al 200% sobre el límite de ingreso	50
Mayor de 200%	75

- d. En solares edificados que estén dedicados a la explotación de una industria, negocio o cualesquiera otras actividades con fines pecuniarios, el precio de venta será igual al valor de tasación, según informe que haya sido preparado por un Evaluador de Bienes Raíces con licencia vigente para ejercer esa profesión en Puerto Rico. Artículo 9.006 (a) (2) de la Ley 81.
- e. A tenor con lo dispuesto por el Artículo 21 de la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1974, enmendada, ("Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico") y las disposiciones reglamentarias vigentes, el funcionario a cargo del caso preparará y someterá a la Junta de Planificación una solicitud sobre la segregación y venta del solar que trate. A esta solicitud se unirá la documentación y/o información pertinente.
- f. Al recibirse la autorización de la Junta se trasladará el expediente a la Oficina Ejecutiva de Asuntos Legales a fin de que se prepare una certificación dirigida al Registrador de la Propiedad de Humacao con el fin de que éste inscriba a favor del Municipio el solar a venderse. En esta certificación se hará constar lo requerido por el Artículo 250 de la Ley Núm. 198 del 8 de agosto de 1979, enmendada, conocida como "Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad". La correspondiente escritura de compraventa se otorgará por el Alcalde o por el funcionario en quien éste delegue ante el Notario que seleccione la parte compradora.

**SECCIÓN 3:** Una vez sea aprobada esta Ordenanza, el Alcalde efectuará la enajenación, sin necesidad de subasta pública, de los solares edificados que estén siendo poseídos por los usufructuarios, cesionarios y por poseedores de hecho de acuerdo a las normas y sujeto al precio y condiciones que se establecen en la misma, sin que

sea necesaria la participación o autorización de la Legislatura Municipal para cada transacción.

**SECCIÓN 4:** Toda Ordenanza, Resolución o acuerdo que en todo o en parte adviniere incompatible con la presente, queda por ésta derogada hasta donde existiese tal incompatibilidad.


**SECCIÓN 5:** Si alguna parte de esta ordenanza es considerada nula por un Tribunal, tal acción no anulará las demás disposiciones de la misma, las cuales continuarán con toda su fuerza y vigor.

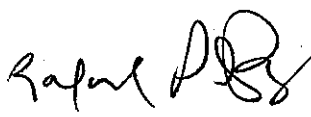
**SECCIÓN 6:** Esta Ordenanza comenzará a regir y tendrá vigencia inmediata luego de ser firmada por el Alcalde.

**SECCIÓN 7:** Por tratarse esta Ordenanza de la aprobación, en parte, de disposiciones reglamentarias, el Secretario Municipal deberá radicar copia certificada de la misma en el Departamento de Estado dentro de diez (10) días siguientes a su aprobación.

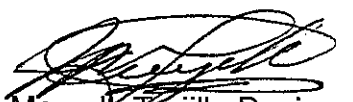
**SECCIÓN 8:** El Secretario de la Legislatura Municipal enviará copia certificada de esta Ordenanza a los siguientes organismos y/o unidades administrativas: Oficina de la Administradora Municipal; Centro de Recaudación de Ingresos Municipales; Oficina de Finanzas Municipales; Oficina Municipal de Planificación y Oficina de Permisos Municipal.

**APROBADA POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE HUMACAO, PUERTO RICO, EL 1 DE OCTUBRE DE 2008.**

  
Luis E. Fontáñez Romero  
Presidente

  
Rafael Peña Ortiz  
Secretario

**PRESENTADA ESTA RESOLUCIÓN A MI CONSIDERACIÓN, EL 2 DE OCTUBRE DE 2008 Y FIRMADA POR MÍ EL 2 DE OCTUBRE DE 2008.**

  
Marcelo Trujillo Panisse  
Alcalde



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE HUMACAO  
LEGISLATURA MUNICIPAL  
HUMACAO, PUERTO RICO

Proyecto Núm. 40  
Ordenanza Núm. 16

Serie 2006-07  
Serie 2008-09

Presentada por: Administración.

**“PARA ESTABLECER LAS NORMAS, REGLAS, CONDICIONES Y DETERMINACIÓN DEL PRECIO CON RESPECTO A LA ENAJENACIÓN DE SOLARES PROPIEDAD DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE HUMACAO; AUTORIZAR LA VENTA DE LOS SOLARES POR EL ALCALDE SIN ULTERIOR INTERVENCIÓN DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL Y PARA OTROS FINES.”**

**ÍNDICE AL APÉNDICE**

1. Documento titulado: Procedimiento para Solicitar Compraventa pe Solares Municipalesse Usufructo y Otros
2. Formulario titulado: Memorial Explicativo para Solicitud de Compra de Solar en Usufructo
3. Documento titulado: Flujoograma sobre el Proceso de Compraventa de Solares Municipales en Usufructo

PROCEDIMIENTO PARA SOLICITAR COMPRAVENTA DE SOLARES MUNICIPALES  
EN USUFRUCTO Y OTROS

1. El solicitante comenzará el proceso presentando su intención de compra ante el Alcalde o su representante autorizado.
2. Se iniciará la preparación de un expediente de caso que contendrá los siguientes documentos:
  - a. A requerirse al solicitante:
    - i. Carta dirigida al Alcalde solicitando la transacción.
    - ii. Formulario de Memorial Explicativo donde se complementará la información pertinente.
    - iii. Copia de la escritura de la estructura.
    - iv. Copia de la Ordenanza de la Legislatura Municipal que concedió el usufructo o documento que certifique su residencia actual (recibo de agua o luz)
    - v. Certificación del Registro de la Propiedad
    - vi. Certificación de No Deuda del CRIM
    - vii. Certificación de No Deuda de la Oficina de Recaudaciones Municipal
    - viii. Evidencia de Ingresos personales (la que aplique)
      1. Talonario de pago reciente o certificación de empleo que indique el sueldo
      2. Certificación de ingreso en caso de negocio propio.
      3. Certificación de agencias de gobierno sobre ingresos recibidos de otras fuentes. Ej. PAN, Retiro, ASUME, veteranos, otros.
  - b. A proveerse por el Municipio:
    - i. Fotos del área
    - ii. Mapa de ubicación
    - iii. Mapa de Catastro del CRIM para el predio
3. Para los casos que cumplan con los requisitos, se enviará al Alcalde copia del expediente que incluirá un resumen ejecutivo redactado por el empleado a cargo del caso y verificado por el Director de la Oficina.
  - a. El Alcalde emitirá un documento autorizando el inicio de la transacción.
  - b. De no autorizarse, el solicitante será notificado de dicha determinación por la oficina originadora y se archivará el caso.

4. De darse la condición 3ª, y el Alcalde autoriza la transacción se devolverá el expediente del caso, con la autorización, a la oficina originadora para continuar el trámite. Los trámites serán los siguientes:

- a. El solicitante proveerá Plano de Mensura del solar.
- b. El Municipio contratará un tasador certificado por Servicios Profesionales para la tasación del solar (se requiere un mínimo de tres cotizaciones).
- c. Se someterá la tasación junto con la información pertinente al CRIM Central solicitando su evaluación y certificación.
- d. El precio de venta del inmueble para uso residencial se determinará tomando como base criterios relacionados a la condición social del solicitante. Se recomienda el criterio de nivel de pobreza, según determinado por el Negociado del Censo Federal (US Census) vigente, de acuerdo a la siguiente tabla:

Nivel de Pobreza / núcleo familiar	Por ciento del valor de tasación
En nivel de pobreza o menor	10%
150% del nivel de pobreza	25%
200% del nivel de pobreza	50%
Mayor de 200 %	75%

- e. Todo solar edificado para uso no residencial se venderá al valor de tasación certificado por el CRIM, según lo dispone el Artículo 9.006 (a) (2) de la Ley 81 de 1991, según enmendada. (Ley de Municipios Autónomos)
- f. De ser certificada la tasación por el CRIM, se radicará ante la Junta de Planificación el formulario JP-31A, incluyendo el Anejo 1, mediante el procedimiento titulado Documentos e Información Necesarios para la Radicación de Transacciones de Terrenos Públicos.
- g. Al recibirse la autorización de la Junta de Planificación, se considerará el expediente como completo por lo que será referido a la División de Asesoría Legal del Municipio Autónomo para ser radicado ante la Legislatura Municipal.
- h. Otorgación de la escritura de transferencia del título de propiedad por el Alcalde o por el funcionario administrativo en quien éste delegue.
- i. Una vez completada la transacción deberá notificarse al CRIM y al Registro de la Propiedad los cambios sobre la tenencia de terrenos, según los mecanismos establecidos por las leyes y reglamentos vigentes.

\* En caso de aprobarse una Ordenanza autorizando al Alcalde a atender estos casos administrativamente, no se requerirá radicar cada caso individualmente ante la Legislatura Municipal.

# TABLA DETERMINACIÓN DE PRECIO DE VENTA DE SOLARES MUNICIPALES

## Tabla determinación de Ingreso Familiar

tamaño familiar (personas)	Por ciento al nivel de pobreza		
	100%	150%	200%
1	\$10,600	\$15,900	\$21,200
2	\$12,100	\$18,150	\$24,200
3	\$13,650	\$20,475	\$27,300
4	\$15,150	\$22,725	\$30,300
5	\$16,350	\$24,525	\$32,700
6	\$17,750	\$26,625	\$35,500
7	\$18,800	\$28,200	\$37,600
8	\$20,000	\$30,000	\$40,000

### Precio de venta:

menor o igual al 100%	10% tasación
mayor de 100%, pero menor o igual al 150%	25%
mayor de 150%, pero menor o igual al 200%	50%
mayor al 200%	75%

Todo lote para uso comercial se venderá al valor de tasación.

Ej. Para una familia de 4 personas con un ingreso de \$20,000 anuales y un valor de tasación de \$10,500, el precio de venta sería:

- su ingreso es menor de 150% en la escala
- el precio corresponde al 25% de la tasación  
 $10,500 \times 0.25 = \$2,625$
- el precio de venta será \$2,625.00

**MEMORIAL EXPLORATIVO PARA SOLICITUD DE COMPRA DE TERRENO EN USUFRUCTO\***

**A. DATOS PERSONALES**

1. Nombre del solicitante: \_\_\_\_\_
2. Dirección Física: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
3. Dirección Postal: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
4. Teléfonos: Casa: \_\_\_\_\_ Trabajo: \_\_\_\_\_ Cel. \_\_\_\_\_

**B. DATOS SOBRE LA PROPIEDAD**

1. Dirección física Urb., Sector \_\_\_\_\_  
Calle, lote \_\_\_\_\_  
Barrio \_\_\_\_\_  
Referencias \_\_\_\_\_
2. Número de Catastro: \_\_\_\_\_ 51 - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_  
Mapa Página Manzana Parcela
3. Nombre del usufructuario: \_\_\_\_\_
4. Uso Actual \_\_\_\_\_ residencial \_\_\_\_\_ comercial \_\_\_\_\_ otro (explique): \_\_\_\_\_

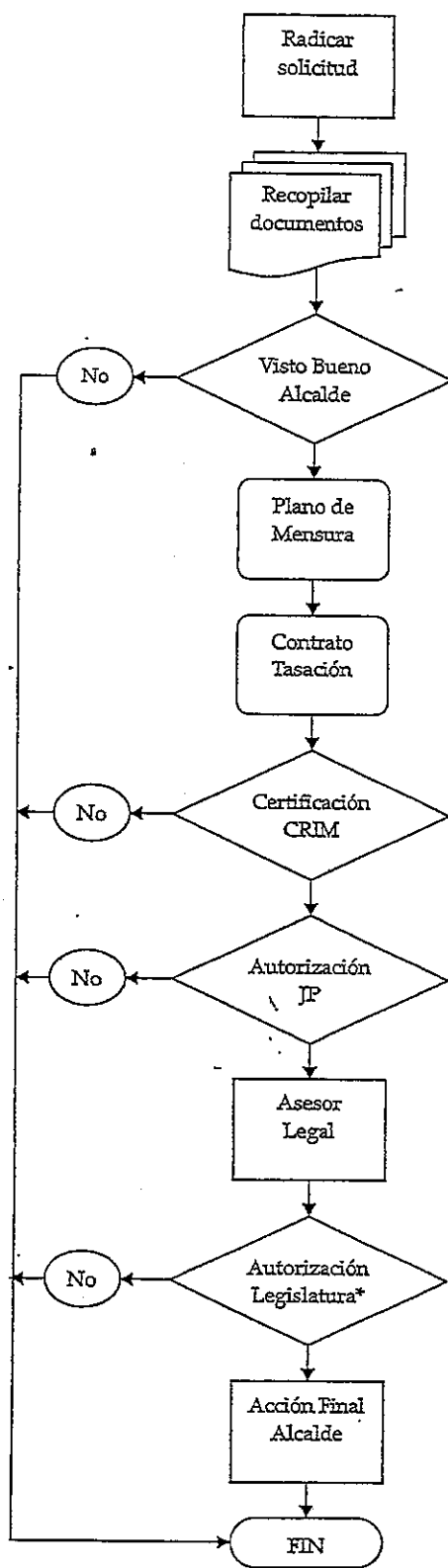
**C. PROPÓSITO DE LA SOLICITUD (de necesitar espacio adicional, favor de continuar al dorso.)**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Certifico correcto:      Firma: \_\_\_\_\_      Fecha: \_\_\_\_\_

\* Nota: Favor completar la información en todas sus partes para poder procesar su solicitud. El número de catastro puede obtenerse en la Oficina del CRIM Municipal. La información y evidencia sobre el usufructo se obtiene mediante solicitud a la Legislatura Municipal de Humacao.

FLUJOGRAMA SOBRE EL PROCESO DE COMPRAVENTA  
DE SOLARES MUNICIPALES EN USUFRUCTO



\* de no haber Ordenanza general a tales efectos.