

AUTORIDAD DE TIERRAS DE P.R.

5654

**REGLAMENTO PARA LA VENTA Y
TRANSFERENCIA DE TERRENOS
Y ESTRUCTURAS**

INDICE

5654

Página

CAPITULO I - DISPOSICIONES GENERALES.....	1
Sección 1.1 - Propósito.....	1
Sección 1.2 - Autoridad Legal.....	1
CAPITULO II - PROCEDIMIENTO PARA LA VENTA Y TRANSFERENCIA	2
Sección 2.1 - Inventario de Terrenos, Desarrollo, Estructuras y Política Pública - Venta y Reserva para Adquirir Nuevos Terrenos	2
Sección 2.2 - Precio de Venta o Transferencia	3
Sección 2.3 - Inicio del Procedimiento de Venta o Transferencia de Terreno por la Autoridad	4
Sección 2.4 - Procedimiento para venta de solares vacantes a personas naturales o jurídicas privadas	4
Sección 2.5 - Venta a agregados o personas en posesión de terrenos de la Agencia.....	8
Sección 2.6 - Venta a entidades públicas	9
Sección 2.7 - Solicitantes que adeudan dinero	11
Sección 2.8 - Limitaciones a la libre disposición	11
Sección 2.9 - Prohibición de vender a empleados	11
Sección 2.10 - Excepciones	11
Sección 2.11 - Declaración Judicial de Inconsti- tucionalidad	12
Sección 2.12 - Vigencia	12

Núm. 5654
24 de julio de 1997 1:47 p.m.
Fecha:
Aprobado: Norma Burgos
Secretaria de Estado
Por: [Firma]
Secretario Auxiliar de Servicios

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
AUTORIDAD DE TIERRAS DE PUERTO RICO

REGLAMENTO PARA LA VENTA Y TRANSFERENCIA DE
TERRENOS Y ESTRUCTURAS

CAPÍTULO I - DISPOSICIONES GENERALES

Sección 1.1 - Propósitos

El propósito de este Reglamento es el de establecer normas y guías que estructuren un procedimiento racional para la venta y transferencia de terrenos y estructuras de la Autoridad de Tierras de Puerto Rico, denominada de ahora en adelante "la Autoridad", cuando dichas propiedades no sean necesarias para llevar a cabo sus fines y propósitos, de conformidad a los fines de la Ley de Tierras de que el dominio y la posesión de terrenos agrícolas por dicha Autoridad sea para ayudar a la formación de nuevos agricultores, facilitar el aprovechamiento de las tierras para el mayor bien público y para efectuar todos los actos conducentes al más científico, económico y eficiente disfrute de las tierras por el pueblo de Puerto Rico.

Sección 1.2 - Autoridad Legal

Este Reglamento se adopta de conformidad con la autoridad conferida a la Autoridad de Tierras y a su Junta de Gobierno para formular y adoptar reglas y reglamentos para regir sus actividades en general y ejercer y desempeñar los poderes y deberes que por ley se le conceden, Ley 26 del 12 de abril de 1941, según enmendada, 28 L.P.R.A., Sección 241 y siguientes, conocida como Ley de Tierras. El reglamento se conocerá como "Reglamento para la Venta y Transferencia de Terrenos y Estructuras".

CAPÍTULO II - PROCEDIMIENTO PARA LA VENTA Y TRANSFERENCIA

Sección 2.1 - Inventario de Terrenos, Desarrollo, Estructuras y Política Pública - Venta y Reserva para Adquirir Nuevos Terrenos

La Autoridad de Tierras llevará un inventario de sus terrenos y propiedades inmuebles clasificando los mismos según su nivel de uso agrícola. La Autoridad identificará aquellos terrenos o propiedades marginales cuyo mejor uso no sea el agrícola para venderlos, y con el producto de dichas ventas, o la parte del mismo que así determine su Junta de Gobierno, adquirir nuevos terrenos de alta productividad agrícola para cumplir con los propósitos de la Ley de Tierras y la política pública de alentar la agricultura y propender al uso más económico y científico de sus terrenos agrícolas. Se decreta que la Junta de Gobierno o el Director Ejecutivo, según proceda, reservará para adquirir nuevos terrenos agrícolas no menos del diez por ciento (10%) del producto de la venta que se lleve a cabo. Dichos terrenos o estructuras marginales así identificados podrán también permutarse por terrenos cuyo mejor uso sea el agrícola. También podrá la Junta de Gobierno ordenar que se lotifiquen por el Departamento de Bienes Raíces, con o sin asesoramiento de otras Agencias o Departamentos de gobierno, excepto aquellos que dispone la Ley, los terrenos marginales o aquellos cuyo mejor uso no sea el agrícola, para maximizar el precio que pueda obtenerse en una venta con el propósito de utilizar dichos fondos para los fines y propósitos de la Ley de Tierras antes mencionados.

Para fines de este Reglamento, se entenderá que terrenos no agrícolas o marginales serán los siguientes:

1. Que tengan suelos erodados, pedregosos o rocosos de poca profundidad y fertilidad, ya sean de topografía llana o en cerros. Usualmente

estos terrenos están catalogados como de capacidad agrícola VI, VII y VIII de acuerdo al Estudio de Suelos de Puerto Rico (Soil Survey).

2. Predios ocupados por estructuras propiedad de agregados bonafide de la Autoridad de Tierras.

3. Predios remanentes separados de las fincas principales o que radican en sectores aislados donde no hay otros terrenos de la Autoridad de Tierras. Como guía general, su cabida no deberá ser mayor de 25 cuerdas.

4. Terrenos que radican en sectores donde la incidencia de hurto y de vandalismo es alta, por lo que usualmente nadie los solicita en arrendamiento ya que su uso para actividades agrícolas no resulta económicamente viable.

5. Que sean porciones de hasta 50 cuerdas que radican en áreas urbanas o adyacentes a las mismas, que posean la infraestructura necesaria para un mejor uso residencial, comercial o industrial y que estén recibiendo la presión del desarrollo urbano donde radican.

La determinación preliminar sobre si el terreno es marginal o no agrícola la hará la Autoridad de Tierras a base de una inspección de campo y un informe escrito que llevará a cabo un agrónomo del Departamento de Bienes Raíces de esta Autoridad. Luego, se consultara al Departamento de Agricultura para que conforme a lo que dispone la Ley Núm. 33 del 10 de mayo de 1976 la Oficina de Preservación de Terrenos de ese Departamento evalúe cada caso y se autorice expresamente por dicha agencia si está de acuerdo con la venta de terreno. Si se obtiene su autorización, se iniciarán los trámites de venta.

Sección 2.2 - Precio de Venta o de Transferencia

Los terrenos y estructuras de la Autoridad se venderán o transferirán por no menos de su valor en el mercado, luego de que se efectúe una tasación

formal de los mismos, excepto que la transferencia se haga por una Ley, Resolución Conjunta u Orden Ejecutiva del Gobernador conforme a derecho en la cual se exima de dicho requisito.

Sección 2.3 - Inicio del procedimiento de Venta o Transferencia de Terreno por la Autoridad

La Junta de Gobierno de la Autoridad, o su Director Ejecutivo, según la facultad jurisdiccional que se le confiere más adelante, podrán iniciar el procedimiento de venta o transferencia de terreno y estructuras a través del procedimiento que disponen la Ley Número 33 del 10 de mayo de 1976, y la Ley Número 9 del 18 de junio de 1970 para obtener el endoso favorable para el cambio de uso del Secretario de Agricultura, el endoso de la Junta de Calidad Ambiental y la aprobación de la Junta de Planificación de Puerto Rico, o de la Administración de Reglamentos y Permisos. Previo al inicio de los procedimientos la Junta de Gobierno, o su Director Ejecutivo, según su facultad, deberá emitir una resolución por escrito en la cual fundamente su decisión de comenzar los procedimientos de venta o transferencia en término de si las propiedades son o no necesarias para que la Autoridad lleve a cabo sus propósitos en Ley o de si el mejor uso de las propiedades no es el agrícola, o ambas cosas.

La Junta de Gobierno de la Autoridad podrá iniciar dicho procedimiento a través del método que estime más conveniente incluyendo entre otros el procedimiento de invitación para que le sometan propuestas sobre el mejor uso de los terrenos, aún cuando los endosos, o aprobaciones de las agencias concernidas no se hayan solicitado, pero sujeto siempre al cumplimiento final de todas las disposiciones de Ley aplicables a estos casos.

Sección 2.4 - Procedimiento para venta de solares vacantes a personas naturales o jurídicas privadas

El procedimiento para la venta de los terrenos y estructuras podrá ser iniciado por persona natural o jurídica privada y se llevará a cabo de la siguiente manera:

1. La persona natural o jurídica deberá informar de su interés en comunicación por escrito dirigida al Director Ejecutivo.
2. La solicitud deberá ser recibida en la Oficina de Archivo Central para que la misma sea controlada y fechada.
3. Una vez controlada, la solicitud será referida a la División de Compra y Venta de Terrenos, quien preparará un acuse de recibo a la persona.
4. Esta División efectuará una investigación sobre el terreno.
5. El funcionario que investigue redactará un informe con recomendaciones, justificando las mismas, el cual será referido al Director Ejecutivo.
6. Si el Director Ejecutivo da el visto bueno, se someterá al Departamento de Agricultura la consulta que establece la ley número 33 de 10 de marzo de 1976.
7. Una vez obtenido el endoso del Departamento de Agricultura se procederá a requerirle al solicitante que haga un depósito, no reembolsable ni transferible, equivalente a los gastos de tramitación o al 6% del valor estimado de venta, lo que sea mayor. Si se niega el endoso, se le debe notificar igualmente a la persona. Al momento de otorgarse la escritura de compraventa, se le acreditará al comprador lo que haya depositado en exceso de los gastos de tramitación. (El Departamento de Bienes Raíces, con la colaboración de todas las Divisiones y Departamentos que intervengan en este procedimiento, prepararán una tabla estándar de gastos de tramitación que será usada

uniformemente en todos los casos.)

8. Si el solicitante acepta y efectúa el depósito requerido (en un plazo no mayor de treinta [30] días desde el momento en que se le notifique), se solicitará que se levante un plano de mensura y se efectúe un estudio de título del predio solicitado. (Si el depósito no es recibido en el plazo de treinta [30] días calendario, la Agencia estará en libertad de procesar la venta con cualquier otro solicitante interesado. Esto se le deberá advertir al solicitante en la notificación que se le envíe.)

9. Una vez levantado el plano, se someterá la consulta a la Junta de Calidad Ambiental en los casos que proceda.

10. Luego de efectuados los pasos anteriores, se someterá la consulta correspondiente a la Junta de Planificación o la Administración de Reglamentos y Permisos, según lo requiera la ley.

11. Si Planificación o ARPE aprueban la consulta, se procederá a tasar la propiedad. En caso de no obtenerse la aprobación de la consulta, se devolverá al solicitante el depósito, luego de restarle los gastos de tramitación, (que siempre serán retenidos).

12. Una vez efectuada la tasación, el caso será sometido al Comité de Ventas y Arrendamientos de la Agencia para recomendar el precio y otras condiciones de venta. Bajo ninguna circunstancia se recomendará un precio de venta menor a la tasación.

13. Del Comité de Ventas y Arrendamientos el caso pasará a la consideración del Director Ejecutivo o de la Junta de Gobierno, según sea pertinente, para aprobación final.

14. Una vez aprobado el precio y otras condiciones de venta,

se le informará al solicitante por escrito, concediéndole treinta (30) días calendario para devolver el original de la carta, aceptando. Se le advertirá que de no contestar en el plazo indicado, la Autoridad quedaría relevada de cualquier obligación legal con respecto a dicha venta y que podría venderle a cualquier otra persona interesada.

15. Luego de recibirse la aceptación, el caso se referirá al Departamento legal para la preparación de escrituras.

16. El Departamento Legal redactará y citará para otorgar la escritura en un término no mayor de treinta (30) días, a no ser que por razones justificadas no lo pueda hacer, de lo cual informará por escrito al Director Ejecutivo. El comprador pagará la totalidad del precio en efectivo al momento del otorgamiento de la escritura (acreditando únicamente el exceso depositado sobre los gastos de tramitación). El comprador pagará, además, en la fecha del otorgamiento, el monto de los derechos de Rentas Internas que cancele la primera copia certificada de la escritura y los derechos para la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad, (de cuya inscripción se responsabilizará el Departamento Legal).

17. Si el comprador no comparece a la citación, y no muestra causa justificada a satisfacción del Director Ejecutivo, o del Director del Departamento Legal, el Departamento Legal de inmediato le notificará por escrito en carta certificada con acuse de recibo una segunda fecha de otorgamiento de la escritura apercibiéndole que si no comparece a dicha segunda cita cesará entonces toda obligación y compromiso por la Autoridad de Tierras de venderle la propiedad y que el depósito efectuado por él quedará a beneficio de la Agencia.

18. Si en alguna ocasión posterior el solicitante intenta reactivar

su solicitud de compra, a discreción exclusiva de la Agencia podrá reactivarse la misma, pero en la eventualidad de una decisión favorable se actualizará la tasación de ser necesario y se cobrará un nuevo depósito, el cual no será reembolsable y del cual se le acreditará al precio de venta únicamente el exceso sobre los gastos de tramitación, (determinados cual si la solicitud hubiese sido radicada de forma original).

19. Luego de que el solicitante comprador efectúe el nuevo depósito, el Departamento Legal lo citará para el otorgamiento de la escritura, la cual se otorgará en el plazo más breve posible.

20. Una vez otorgada la escritura, el Departamento Legal le informará a la División de Agrimensura para el replanteo de puntos de colindancia y a la División de Tasaciones para que se solicite la revisión contributiva correspondiente.

21. En caso de que la propiedad sea interesada por más de una persona, se procederá a subastar la misma para adjudicársela al mejor postor, salvo que haya un interés público de por medio.

Sección 2.5 - Venta a agregados o personas en posesión de terrenos de la Agencia.

En el caso de agregados bonafide se seguirá el trámite establecido en la sección anterior, con las siguientes diferencias:

1. Se le requerirá un depósito de \$500.00, el cual será acreditado al precio final de venta.

2. Se le venderá en un ochenta por ciento (80%) del valor de tasación, debido a que la estructura constituye un gravamen para el solar.

3. Se podrá considerar la opción de venderle mediante plan de pagos, manteniendo la Autoridad la titularidad del terreno hasta que el precio sea

pagado en su totalidad.

Sección 2.6 - Venta a entidades públicas

El procedimiento se iniciará mediante una solicitud de la Agencia, Departamento Ejecutivo o Corporación Pública, en la cual explique los fines para los cuales solicita adquirir la propiedad y el mismo se llevará a cabo como sigue:

1. El terreno a venderse se seleccionará de común acuerdo entre la entidad pública solicitante y la Autoridad de Tierras.
2. El terreno será ubicado en un mapa o croquis.
3. La Autoridad de Tierras someterá la consulta al Departamento de Agricultura en aquellos casos donde se necesite el endoso de ese Departamento.
4. Si procede, la Autoridad de Tierras concederá permiso a la entidad pública solicitante para que levante el plano de mensura y lleve a cabo estudios de campo mediante una carta de condiciones que salvaguardará los intereses de la Autoridad de Tierras y de los arrendatarios.
5. La entidad pública solicitante deberá someter el plano de mensura a la Autoridad de Tierras para que sea revisado en la División de Agrimensura de esta Autoridad.
6. La Autoridad de Tierras le informará a la solicitante si el plano fue encontrado correcto, o si no está correcto para que sea corregido.
7. La Autoridad de Tierras le concederá permiso a la entidad pública solicitante para que someta las correspondientes consultas a otras agencias públicas.
8. La entidad solicitante deberá proveerle a la Autoridad de Tierras copia de las aprobaciones o endosos necesarios para venderle el terreno, en

los casos que aplique.

9. Una vez obtenidas las aprobaciones o endosos, un tasador de la Autoridad de Tierras preparará el informe de valoración, o el mismo podría ser preparado por un tasador de la agencia pública compradora y luego revisado por tasadores de la Autoridad de Tierras. En el caso de municipios, el terreno podría ser valorado por un tasador particular que sea aceptado por ambas partes, cuyos honorarios pagará el municipio comprador, sujeto a que la valoración sea revisada por tasadores de la Autoridad de Tierras.

10. Una vez determinado el valor en el mercado del terreno, informará el precio a la entidad pública solicitante, la que deberá aceptarlo por escrito.

11. En caso de surgir alguna diferencia de criterio en cualquier aspecto, el caso será sometido al Comité de Venta y Arrendamiento de Terrenos.

12. Luego se someterá a la consideración del Director Ejecutivo o de la Junta de Gobierno, donde será evaluada cualesquiera otra consideración y se fijará el por ciento que deberá pagar el comprador por gastos de tramitación.

13. En esta etapa del caso, si el terreno estuviera arrendado, la entidad pública compradora deberá someter a la Autoridad de Tierras evidencia escrita de haberle pagado al arrendatario cualesquiera mejoras no recuperadas a satisfacción del mismo.

14. Luego, la División de Ventas someterá por conducto del Director del Departamento de Bienes Raíces toda la información y documentos del caso al Departamento Legal para que la escritura sea preparada.

15. Una vez otorgada la escritura, la División de Agrimensura de la Autoridad de Tierras deberá corroborar sobre el terreno si el comprador

ocupó realmente la cantidad de terreno reflejada en el plano de mensura.

16. En todas las ventas realizadas, una vez otorgada la escritura, el Departamento Legal deberá someter sin falta a la División de Tasaciones copia de la misma para que la revisión contributiva sea solicitada al C.R.I.M. y el informe de disposición de la propiedad sea preparado y sometido al Departamento de Finanzas.

Sección 2.7 - Solicitantes que adeudan dinero

Un solicitante que adeude dinero a la Autoridad, por cualquier concepto, no podrá comprar propiedad inmueble de ésta, a menos que antes de iniciarse los trámites de venta pague la cantidad que adeuda, o llegue a un plan de pago que sea aprobado por el Director Ejecutivo o la Junta de Gobierno, según sea el caso.

Sección 2.8 - Limitaciones a la libre disposición

Toda propiedad que se venda estará sujeta a una cláusula que limitará la libre disposición de la misma por un término de cinco (5) años, excepto los casos de venta para uso público y los de predios a ser agrupados con otros.

Sección 2.9 - Prohibición de vender a empleados

No cualifica para compra de propiedades de la Autoridad ningún empleado de la agencia, ni del Departamento de Agricultura, o de sus agencias adscritas hasta después de pasado un año de haberse retirado, jubilado o renunciado, a no ser que medie para ello la dispensa que dispone la Ley de Ética Gubernamental.

Sección 2.10 - Excepciones

La Junta de Gobierno de la Autoridad podrá aprobar cualquier excepción a este Reglamento en los casos en que así lo estime necesario.

Sección 2.11 - Declaración Judicial de Inconstitucionalidad

Si cualquier palabra, inciso, sección o parte del presente Reglamento fuese declarada inconstitucional o nula por un tribunal de justicia, tal declaración no afectará, menoscabará o invalidará las restantes disposiciones y partes de este Reglamento y su efecto se limitará a la palabra, inciso, oración, sección o parte específica declarada inconstitucional o nula, y la nulidad de cualquier palabra, inciso, oración, sección o parte de algún caso, no se entenderá que afecta o perjudicará en sentido alguno su aplicación o validez en cualquier otro caso.

Sección 2.12 - Vigencia

Este Reglamento comenzará a regir treinta (30) días después de su radicación en el Departamento de Estado, previa aprobación de la Junta de Gobierno. Durante ese término los Departamentos de Bienes Raíces y Legal prepararán los formularios y establecerán los procedimientos necesarios para dar cumplimiento a las disposiciones de este Reglamento.

En San Juan, Puerto Rico, a 3 de diciembre de 1996.


NEFTALI SOTO SANTIAGO
Presidente


JOSE QUINONES PEREZ
Miembro


LUIS A. CORDERO TOLEDO
Miembro


OBDULIO MELENDEZ MENA
Miembro

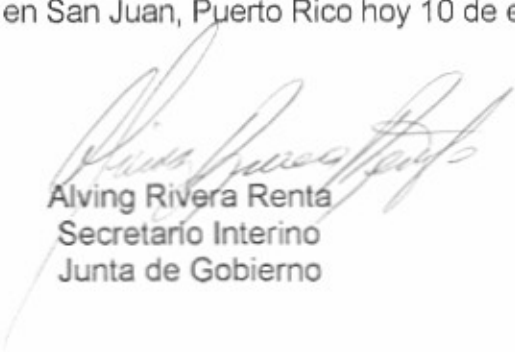

JOSE A. VILLAMIL FREYTES
Miembro

CERTIFICACION

Yo, Alving Rivera Renta, abogado y Secretario Interino de la Junta de Gobierno de la Autoridad de Tierras de Puerto Rico, CERTIFICO:

Que el presente documento es una copia fiel y exacta del original del Reglamento para la Venta y Transferencia de Terrenos y Estructuras el cual consta de 12 folios.

Expido la presente certificación en San Juan, Puerto Rico hoy 10 de enero de 1997.



Alving Rivera Renta
Secretario Interino
Junta de Gobierno