

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
GOBIERNO MUNICIPAL  
DORADO, PUERTO RICO**

PROYECTO DE ORDENANZA NUM. 92

ORDENANZA NUM: 49

SERIE 2005-2006

PARA AUTORIZAR LA VENTA DE SOLARES MUNICIPALES EDIFICADOS A USUFRUCTARIOS, POSEEDORES PARTICULARES DE LOS MISMOS, DIVIDIRLOS EN ZONAS PARA LA FIJACION DE PRECIOS Y PARA ESTABLECER EL PROCEDIMIENTO DE VENTA; Y PARA OTROS FINES:

**POR CUANTO:** La Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, conocida como Ley de Municipio Autónomos, en su Artículo 9.006 claramente dispone para la venta de solares en usufructo que estén edificadas 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:** El artículo de ley antes citado de igual modo provee el procedimiento y condiciones para la venta de los solares edificadas que se exploten como industria, negocio o cualesquiera otras actividades con fines pecuniarios.

**POR CUANTO:** Para facilitar la compra de los solares por sus usufructuarios o poseedores de hecho, la Administración Municipal de Dorado establece el procedimiento que se recoge en esta ordenanza y con el cual esta Legislatura Municipal concuerda.

**POR TANTO :** ORDENASE LO SIGUIENTE:

**Sección 1ra:** Se autoriza la venta de solares municipales edificadas en la zona urbana a usufructuarios o poseedores particulares de los mismos, según divididos en las diferentes zonas en que han sido valorados por el Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM).

**Sección 2da:** Queda meridianamente claro que los valores de las zonas representan el valor promedio en el mercado al cien por ciento (100%) al mes de diciembre de 2005. Este es valor promedio a que podrían venderse los solares en un mercado abierto evidenciando por un número razonable de compradores bajo una posesión de la propiedad en pleno dominio.

**Sección 3ra:** Del análisis hecho por el CRIM se establecen las siguientes guías o parámetros de fijación de precios para la venta de solares de acuerdo al mapa de tasación con zonas demarcadas y valoradas a diciembre de 2005.

1. Zonas Residenciales - 20% del valor básico de la zona (precio de venta).
2. Zonas Comerciales - 20% del valor básico de la zona, si el uso es residencial y es ocupado por el usufructuario (precio de venta).
3. Zonas Comerciales - 100% del valor básico de la zona (precio de venta).
4. Zonas Vacantes - 100% del valor básico de la zona (precio de venta).

Sección 4ta.

Por la presente se autoriza al Alcalde requerirá a todo usufructuario o poseedor particular de estos solares, que al radicar su solicitud de compra deposite en la Oficina del Recaudador Oficial, del Municipio de Dorado un 10% del valor del solar, cuyo 10% vendrá a formar parte de la transacción final de la venta del solar, siempre que el peticionario cumpla con el procedimiento que se establece para venta de solares en esta ordenanza. Para la venta de estos solares se seguirán las guías y procedimientos promulgados por la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE).

Sección 5ta.

Se dispone que una vez aprobada la venta por la Administración de Reglamentos y Permisos y notificado que fuere por el Alcalde, el interesado tiene seis meses para pagar el total del balance adeudado. El interesado establecerá su propio plan de pago para amortizar la deuda y saldar la misma observando siempre el límite máximo de seis meses.

Sección 6ta.

Se dispone por la presente que el 10% de depósito inicial requerido será confiscado a favor del municipio si el peticionario no cumpliera con las disposiciones de esta ordenanza de modo que se compensen los gastos en que incurre la administración en el trámite que requiere la venta de un solar de acuerdo a la Ley.

Sección 7ma.

Todas las acciones administrativas y ejecutivas establecidas por el Alcalde con relación y para promover la venta de solares municipales, quedan ratificadas y convalidadas por esta Legislatura Municipal.

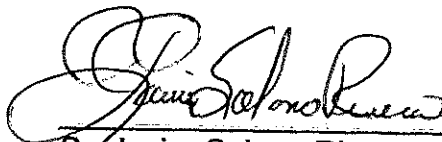
Sección 8va.

En la relación adjunta y que se hace formar parte del acuerdo de esta ordenanza, queda fijado el precio a que se venderán los solares a usufructuarios o poseedores de éstos que radican en la zona urbana del Municipio de Dorado.

Sección 9na.

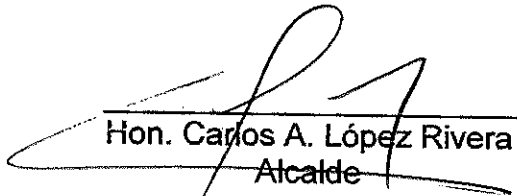
Esta ordenanza por ser de carácter urgente y necesaria empezará a regir inmediatamente después de su aprobación y la misma deroga toda ordenanza, resolución o acuerdo en conflicto con la presente.

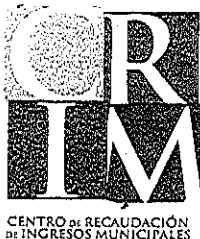
Adoptada por la Legislatura Municipal de Dorado, Puerto Rico, el día 25 de abril de 2006.

  
Sr. Javier Solano Rivera  
Secretario Legislatura Municipal

  
Hon. Miguel A. Concepción  
Presidente Legislatura Municipal

Aprobada por el Honorable Alcalde de Dorado, Puerto Rico, el día 26 de abril de 2006.

  
Hon. Carlos A. López Rivera  
Alcalde



9 de febrero de 2006

Hon. Carlos López Rivera, Alcalde  
Municipio de Dorado  
PO Box 588  
Dorado, PR 00646

Honorable Alcalde:

El Centro de Recaudación de Ingresos Municipales terminó el estudio de valoración que le servirá de base a la Asamblea Municipal de Dorado para disponer de los solares cedidos en usufructo por el Municipio en cada zona urbanizada, según las disposiciones de la Ley Número 81, aprobada el 30 de agosto de 1991.

Dicho estudio ha sido realizado conforme a las normas y procedimiento requeridos por la Junta de Evaluadores de Puerto Rico y de acuerdo a las Reglas Uniformes establecidas por la Práctica Profesional de la Tasación (U.S.P.A.P.)

Adjunto los mapas de tasación en los cuales se demarcan y colorean las zonas donde ubican los solares municipales y se indica el valor en el mercado, por metro cuadrado, estimado para cada zona.

Deseamos aclarar que los valores de las zonas representan el valor promedio en el mercado al 100% al mes de diciembre de 2005. Estos valores tendrán una vigencia de tres (3) años a partir del mes y año antes indicado. Este es el valor promedio a que podrían venderse los solares en un mercado abierto evidenciado por un número razonable de compradores bajo una posesión de la propiedad en pleno dominio.

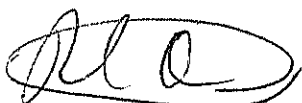
Sin embargo, la relación del Municipio y el usufructuario crea dos partes con interés en el solar: el Municipio con derecho de la nuda propiedad y el usufructuario con una serie de derechos sobre la misma. El precio de venta, pues, tiene que considerar el valor del derecho usufructuario y reflejar el efecto de que el mercado se limita a estos compradores que pueden explotar los solares económicamente, sin necesidad de entrar

en la transacción de compraventa. Luego del estudio y análisis sobre las ventas y/o transacciones de solares municipales en usufructo, concluimos que el derecho sobre la nuda propiedad correspondiente al municipio es un 20% del valor en el mercado de dichos solares y el derecho del usufructuario es un 80%. Por lo tanto, le sugerimos las siguientes guías en la fijación del precio de venta.

- |                        |                                                                                                                         |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Zonas Residenciales | 20% del valor básico de la zona.<br>(Precio de venta)                                                                   |
| 2. Zonas Comerciales   | 20% del valor básico de la zona, si<br>el uso es residencial y es ocupado<br>por el usufructuario.<br>(Precio de venta) |
| 3. Zonas Comerciales   | 100% del valor básico de la zona<br>(Precio de venta)                                                                   |
| 4. Zonas Vacantes      | 100% del valor básico de la zona.<br>(Precio de venta)                                                                  |

Confío en que las guías sugeridas merezcan la aprobación de la Asamblea Municipal.

Cordialmente,



Rubén Ocasio Vázquez  
Tasador  
Unidad de Bienes Raíces



Robin Gail Garland Cansobre  
Subdirectora Ejecutiva  
Servicios Operacionales

lmm

| REVISION DE VALORES<br>(Solares Usufructo)<br>DORADO<br>DICIEMBRE 2005 |      |               |
|------------------------------------------------------------------------|------|---------------|
| COLOR                                                                  | ZONA | VALOR POR M/C |
| AMARILLO                                                               | 1    | \$350.00      |
| ROJO                                                                   | 2    | \$310.00      |
| AZUL                                                                   | 3    | \$280.00      |
| MARRON                                                                 | 4    | \$225.00      |
| NARANJA                                                                | 5    | \$195.00      |
| VERDE                                                                  | 6    | \$145.00      |



