

ORDENANZA NUM. 22

SERIE: 1994-95

Ordenanza de la Asamblea Municipal de Dorado disponiendo los requisitos para la concesión del derecho de usufructo sobre los solares municipales; establecer para el cobro de dicha concesión; autorizar la creación de un Fondo de Subsidio a usufructuarios en desventaja económica; y para otros fines relacionados.

- POR CUANTO: Desde principios de este siglo, los municipios de Puerto Rico fueron autorizados para adquirir terrenos en su área rural con el propósito de establecer aldeas, e igualmente atender y aminorar la escasez de vivienda de las familias más necesitadas.
- POR CUANTO: Para viabilizar lo anterior, el Municipio de Dorado cedió el usufructo de un gran número de solares a habitantes del Municipio para el establecimiento de su vivienda, permitiendo en algunos casos su uso comercial.
- POR CUANTO: En la actualidad, nuestra isla es uno de los países de mayor densidad poblacional del mundo, lo que hace que la política pública antes establecida de ceder o donar los solares municipales con el propósito de atraer pobladores haya perdido su razón de ser.
- POR CUANTO: En ocasiones el Municipio se ha visto obligado a recuperar a cambio de dinero propiedades que fueron cedidas con este propósito y que en el transcurso del tiempo resultan necesarias para desarrollar proyectos y obras públicas.
- POR CUANTO: Además, los municipios han vivido la experiencia de ver como algunos de los solares cedidos para ser usados como vivienda han sido transferidos con ánimos de especular económicamente con ellos, e igualmente se ha modificado su uso residencial a un uso comercial, todo ello en violación a las condiciones impuestas por el Municipio y sin el consentimiento de éste.
- POR CUANTO: Sin embargo, se reconoce por los planificadores que el mecanismo de concesión de usufructo es muy útil para dirigir los proyectos de ordenamiento y planificación urbana y para incentivar el desarrollo económico y social de los municipios.
- POR CUANTO: Todo lo anteriormente expresado, unido al hecho de que actualmente se disfruta un mayor poder adquisitivo, justifican establecer un procedimiento más restrictivo para conceder usufructos que incluya, entre otras cosas, el cobro de un canon razonable por este derecho.
- POR CUANTO: La Ley 2 del 27 de septiembre de 1951 autoriza al Municipio la imposición de un canon anual por los solares usufructuados e impone al usufructuario el pago del mismo, según se dispone a continuación:

"Por las secs. 785 y 786 de este título se dispone que todo usufructuario de solares municipales deberá pagar al municipio donde dicho solar radique por

la concesión usufructuaria de que disfrute, en sustitución de la contribución sobre la propiedad correspondiente a dicho solar, un canon anual equivalente a no más del importe de dicha contribución, canon que el municipio queda por la presente autorizado para imponer; Disponiéndose, que a los fines de las secs. 785 y 786 de este título el término 'usufructuario' incluirá a todo poseedor de solares municipales. Disponiéndose, además, que nada de lo contenido en esta sección restringirá o privará a los municipios de vender dichos solares municipales en usufructo de acuerdo con la Ley Municipal vigente."

POR CUANTO: De igual forma, la Ley 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, (Ley de Municipios Autónomos) confiere al municipio la facultad de ejercer sus poderes en todo asunto que redunde en el bienestar de la comunidad y en su desarrollo económico, así como en la solidaridad de las comunidades, con sujeción a las leyes aplicables; así como le autoriza a ejercer aquellas facultades incidentales y necesarias a las delegadas por la ley.

POR TANTO: SE ORDENA por esta Asamblea Municipal:

Sección 1: **Autorizar** al Municipio de Dorado a establecer los requisitos y condiciones para la concesión prospectiva de derechos de usufructo sobre solares municipales, a tenor con las siguientes normas:

1. **Concesión de usufructo de solares para uso de vivienda**
 - a. El Municipio al conceder el derecho de usufructo en un solar dedicado a vivienda evaluará, entre otras cosas, la necesidad económica del solicitante, sus posibilidades de obtener una vivienda a través de otros programas o proyectos, su experiencia previa como usufructuario, y los planes de fortalecimiento y ordenamiento urbano que orienten la política pública del Municipio en ese momento.
 - b. En el documento que recoja la transacción de la concesión del usufructo, el Municipio establecerá como mínimo las siguientes condiciones y/o limitaciones:
 - b1. el usufructuario no podrá tener más de un solar residencial o de vivienda, aunque podrá tener un usufructo comercial adicional al residencial
 - b2. se prohibirá el transferir, ceder, vender o de cualquier forma enajenar este derecho de usufructo sin consentimiento escrito del Municipio
 - b3. se prohibirá cambiar el uso original asignado al solar sin consentimiento escrito del municipio

- b4. se requerirá el cumplimiento puntual del pago de cualquier canon que le fuera impuesto por el Municipio, a tenor con la Ley 2 del 27 de septiembre de 1951 y de acuerdo a lo establecido en la Sección 2 de esta ordenanza
- b5. se prohibirá edificar, o por el contrario demoler, estructura alguna en dicho solar, sin autorización previa del Municipio y las agencias estatales correspondientes
- b6. en el caso de que el usufructuario quiera vender la edificación o estructura que ubique en el solar, el Municipio tendrá una opción preferente de comprar la misma
- b7. el usufructuario se obligará a mantener el solar y cualquier estructura ubicada en el mismo en buenas condiciones, libre de señales de mal uso, deterioro o descuido, a tenor con la política pública establecida por el Municipio de Dorado en relación a la limpieza, ornato y conservación del pueblo y sus propiedades
- b8. la concesión de usufructo se hará por un término no mayor de diez (5) años, que este término podrá renovarse por uno igual o menor, previo acuerdo de ambas partes, manifestado y ratificado por escrito entre éstas, sesenta (60) días antes del vencimiento de la concesión

2. Concesión de usufructo de solares para uso comercial

- a. El Municipio podrá conceder usufructos de solares municipales para uso comercial, con sujeción a las siguientes condiciones:
 - a1. el usufructuario no podrá tener más de un usufructo comercial, aunque puede tener un usufructo de un solar de uso residencial o de vivienda adicionalmente al comercial
 - a2. el uso específico de dicho solar comercial será aprobado por el Municipio
 - a3. el tipo de negocio que se establezca originalmente en dicho solar de uso comercial no podrá cambiarse sin autorización escrita del Municipio
 - a4. el usufructuario de un solar de uso comercial queda obligado a cumplir también con las condiciones y/o limitaciones dispuestas en el inciso (1) de esta Sección, relacionados con los usufructos de solares para vivienda

- b. En el documento que recoja la transacción de la concesión del usufructo se establecerán todas las condiciones anteriores.

Sección 2:

Imponer a cada usufructuario y/o poseedor de solares municipales el pago de un canon anual, en sustitución de la contribución que le correspondiere pagar a ese solar, según los registros del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM), a tenor con los siguientes parámetros:

1. Concesión de nuevos usufructos

- 1a. A partir de la vigencia de esta Ordenanza, todo usufructo de solares municipales conllevará la imposición de un canon en plazos mensuales uniformes, a ser cobrado por adelantado por el Director de Finanzas del Municipio
- 1b. El canon por usufructos de solares comerciales será de la misma cantidad del importe de la contribución sobre la propiedad que correspondiere pagar al solar, de acuerdo a los registros del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM)
- 1c. El canon por usufructos de solares dedicados a vivienda será el 50% del importe de la contribución sobre la propiedad que correspondiere pagar al solar, de acuerdo a los registros del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM)
- 1d. En el caso de los solares de vivienda, el poder ejecutivo municipal evaluará el expediente socioeconómico del usufructuario y determinará si éste es acreedor a una reducción del canon, mediante el mecanismo de subsidio que se autoriza a crear en la Sección 3 de esta Ordenanza

2. Usufructos existentes

- 2a. De conformidad con la ley, a partir de la vigencia de esta Ordenanza, el Municipio cobrará de forma uniforme un canon anual a los actuales usufructuarios de solares municipales, de acuerdo a los términos establecidos en los incisos (1a) a (1c) de esta Sección, de igual manera determinará el cobro que se hará por los años vencidos y no pagados
- 2b. No obstante lo anterior, antes de proceder a cobro de dicho canon el Municipio hará una notificación a la comunidad en general y otra específica a cada usufructuario actual, informando su decisión de imponer dicho canon de la forma en que se indica en la Sección 5
- 2c. Una vez culminado dicho procedimiento de notificación, el Director de Finanzas o la persona en quien el Alcalde delegue,

procederá a enviar las correspondientes facturas de cobro

Sección 3: Autorizar al poder ejecutivo municipal la creación de una partida presupuestaria que se denominará "Fondo de Subsidio a Usufructuarios", con el propósito de conceder un subsidio a aquellos usufructuarios que el Municipio determine que, debido a su situación socioeconómica desventajosa, son acreedores al mismo.

Sección 4: Autorizar al Municipio a establecer los procedimientos necesarios para viabilizar el cumplimiento de esta ordenanza, así como para imponer y cobrar multas administrativas por infracciones a la misma, con sujeción a los requisitos establecidos en el Artículo 2.003 de la Ley de Municipios Autónomos.

Sección 5: Derogar cualquier ordenanza o resolución que esté en conflicto con la presente.

Sección 6: Notificar esta Ordenanza a toda la comunidad del Municipio de Dorado de la siguiente forma:

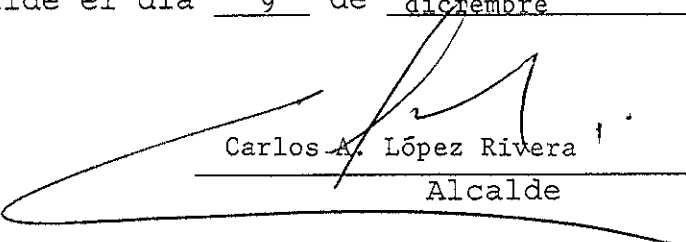
1. Se hará una notificación a la comunidad mediante la publicación de dos anuncios en un periódico de circulación general, durante dos semanas consecutivas y la fijación de facsímiles de dichos anuncios en lugares visibles del Municipio, incluyendo la Alcaldía y otros edificios gubernamentales.
2. La notificación a cada usufructuario actual se hará remitiendo una carta certificada con acuse de recibo a su última dirección conocida.
3. Toda comunicación sobre este particular apercibirá a los usufructuarios actuales de su oportunidad de expresar su posición sobre esta intención del Municipio, dentro de los próximos treinta (30) días a partir de la publicación del último anuncio de prensa.

Adoptada por la Asamblea Municipal hoy día 8 de diciembre de 1994.


José R. Rodríguez
Presidente


Daisy Padilla Fuentes
Secretaría Int.
Asamblea Municipal

Aprobada por el Alcalde el día 9 de diciembre de 1994.


Carlos A. López Rivera
Alcalde