

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

30ma. Asamblea
Legislativa

Serie: 2021 – 2022
Primera Sesión Ordinaria

LEGISLATURA MUNICIPAL DE DORADO

P. de O. #94

2 DE FEBRERO DE 2022

Presentado por el Ejecutivo

ORDENANZA #19

Para crear y adoptar el “Reglamento para las Normas y Procedimientos para la Venta y Revocación de Solares Cedidos en Usufructo por el Municipio Autónomo de Dorado; derogar la Ordenanza Número 14, Serie 2020-2021; y para otros fines.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La política pública del Municipio Autónomo de Dorado incluye el disponer de solares en usufructo en la jurisdicción municipal, con el fin público de otorgar títulos de propiedad a familias que edificaron sus viviendas en propiedades municipales, siendo estas principalmente de bajos y moderados ingresos.

La Ley 107-2020 , según enmendada, conocida como Código Municipal de Puerto Rico, en sus Artículos 2.025 y 2.026 otorga a los municipios el poder de venta de solares en usufructo, sus procedimientos y condiciones, así como las circunstancias en que la concesión de estos puede ser revocada.

El referido Código Municipal de Puerto Rico requiere en su Artículo 2.021 que “toda permuta, gravamen, arrendamiento, venta, donación o cesión de propiedad municipal deberá ser aprobada por la Legislatura Municipal, mediante ordenanza o resolución al efecto. Por tanto, es necesario establecer mediante reglamento las normas y procedimientos relacionadas a la figura del usufructo en el Municipio de Dorado.

ORDÉNESE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE DORADO, PUERTO RICO:

Sección 1.- Derogar la Ordenanza Número 14, Serie 2020 – 2021.

Sección 2.- Crear y adoptar el “Reglamento para Establecer las Normas y Procedimientos para la Concesión, Venta y Revocación de Solares Cedidos en Usufructo

por el Municipio Autónomo de Dorado”, el cual se hace formar parte como Anejo de la presente Ordenanza.

Sección 3.- Toda Ordenanza o Resolución que entre en conflicto con la presente Ordenanza y su Reglamento queda expresamente derogada.

Sección 4.- Copia certificada de esta Ordenanza y su Reglamento sea remitida, para su conocimiento y acción, a los funcionarios municipales y estatales correspondientes.

Sección 5.- Esta Ordenanza y su Reglamento comenzarán a regir a los treinta (30) días, término que comenzará a contar con posterioridad a su aprobación por la Legislatura Municipal, firmada por el Alcalde, registro en el Departamento de Estado y luego de transcurridos diez (10) días de haber sido publicada en un periódico de circulación general o de circulación regional que sirva al Municipio de Autónomo de Dorado.

ADOPTADA POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE DORADO, PUERTO RICO, HOY 24 DE FEBRERO DE 2022.

APROBADA POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE DORADO, PUERTO RICO, AL DÍA 24 DEL MES DE FEBRERO DE 2022. PRESENTADA EN SESIÓN ORDINARIA CON LOS VOTOS AFIRMATIVOS DE -13- LEGISLADORES PRESENTES, -1- EN CONTRA, Y 0 VOTOS ABSTENIDOS.


HON. CARLOS A. LÓPEZ ROMÁN
Presidente
Legislatura Municipal


SR. JOAN M. RODRÍGUEZ BLOISE
Secretario
Legislatura Municipal

APROBADA POR EL ALCALDE DE DORADO, PUERTO RICO, HOY 25 DE FEBRERO DE 2022.


HON. CARLOS A. LÓPEZ RIVERA
ALCALDE

Tenis de Mesa



Las hermanas Melanie (izq.) y Adriana Díaz (der.) formarán parte de uno de los equipos que estarán activos en el torneo.

> Archivo / EL VOCERO

Este domingo cierra la inscripción para el Puerto Rico Open

Yamaira Muñiz Pérez
>ymuniz@elvocero.com

Si quieres formar parte de la historia del tenis de mesa puertorriqueño, recuerda que tienes hasta este domingo para inscribir tu equipo en el Puerto Rico Open Teams Tournament.

La primera edición de este evento subirá a escena del 8 al 10 de abril en el Centro de Convenciones de Puerto Rico, en San Juan.

"Este evento está avalado por la Federa-

ción de Estados Unidos, la Ustta (United States Table Tennis Association). Desde los años 30 o 40 ellos llevan haciendo US Open y es la primera vez en la historia que ellos le dan el aval a un torneo fuera del territorio de ellos allá", indicó el presidente de la Federación Puertorriqueña de Tenis de Mesa (FPTM), Iván Santos, a EL VOCERO.

Santos dijo que más de 80 equipos ya se han inscrito para la competencia que contará con alrededor de 75 a 100 mesas.

"Toda acción de despojar a algún ciudadano de su propiedad tiene que darse siguiendo un debido proceso de ley, conforme a la Quinta y Decimocuarta

ejercer la opción nuclear de despojar al señor Axon por completo de su propiedad. No cabe duda de que su conducta es ultra vires, como además es canchero

quín
cont
cont
naci
Liga
Rob
Juar
rem
diat
Axo
acc



AVISO DE APROBACIÓN DE ORDENANZA ORDENANZA #19 SERIE 2021-2022

"Para crear y adoptar el "Reglamento para las Normas y Procedimientos para la Venta y Revocación de Solares Cedidos en Usufructo por el Municipio Autónomo de Dorado"; derogar la Ordenanza Número 14, Serie 2020-2021; y para otros fines".

Adoptada y aprobada por la Legislatura Municipal de Dorado, el día 24 de febrero de 2022, en su Primera Sesión Ordinaria, Cuarta Reunión; y aprobada por el señor Alcalde del Municipio Autónomo de Dorado, honorable Carlos A. López Rivera, el día 25 de febrero de 2022.

Esta Ordenanza y su Reglamento comenzarán a regir a los treinta (30) días, término que comenzará a contar con posterioridad a su aprobación por la Legislatura Municipal, firmada por el Alcalde, registro en el Departamento de Estado y luego de transcurridos diez (10) días de haber sido publicada en un periódico de circulación general o de circulación regional que sirva al Municipio de Autónomo de Dorado. Cualquier persona interesada en el texto completo de esta Ordenanza, lo puede obtener en la oficina de la Legislatura Municipal, mediante el pago correspondiente.

SR. JOAN M. RODRÍGUEZ BLOISE
Secretario
Legislatura Municipal de dorado

LEGISLATURA MUNICIPAL DE DORADO
Apartado 588, Dorado, Puerto Rico 00646
Tel. (787)796-1230 Ext. 4200-4204 Fax (787)796-1556
Lourdes.Serrano@dorado2025.com www.doradoparaíso.com

Ma

añ

er

ti

se

di

bo

d

n

g

o

e

la

y

a

c

L

la

n

c

d

C

F

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

REGLAMENTO PARA ESTABLECER LAS NORMAS Y
PROCEDIMIENTOS PARA LA VENTA Y REVOCACIÓN DE
SOLARES CEDIDOS EN USUFRUCTO POR EL MUNICIPIO DE DORADO

CONTENIDO

CAPÍTULO 1	3
DISPOSICIONES GENERALES.....	3
Artículo 1.01-Título	3
Artículo 1.02-Leyes aplicables	3
Artículo 1.03-Propósito	3
Artículo 1.04.-Interpretación de palabras y frases.....	3
Artículo 1.05-Prohibición de discrimen.....	3
Artículo 1.06- Aprobación por la Legislatura.....	4
CAPÍTULO 2	5
USUFRUCTO, DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL USUFRUCTUARIO.....	5
Artículo 2.01- Definición de Usufructo	5
Artículo 2.02- Constitución del Usufructo	5
Artículo 2.03- Quién se considera Usufructuario	5
Artículo 2.04- Derechos y Obligaciones del Usufructuario	5
Artículo 2.05- Modos de Extinguirse el Usufructo	7
Artículo 2.06- Enajenación del Derecho de Usufructo	7
Artículo 2.07- Evidencia de Derecho Usufructuario	8
Artículo 2.08- Quiénes Pueden Comprar Solares Municipales en Usufructo.....	8
CAPÍTULO 3	8
VENTA DE SOLARES EN USUFRUCTO.....	8
Artículo 3.01- Venta de Solares Municipales Cedidos en Usufructo.....	8
Artículo 3.02- Ventas de Contado	8
Artículo 3.03- Ventas a Plazos de Solares Edificados.....	9
Artículo 3.04- Requisitos y Condiciones para la Venta de Solares Cedidos en Usufructo	10
CAPÍTULO 4.....	12
VALORIZACIÓN DE LOS SOLARES MUNICIPALES EN USUFRUCTO.....	12
Artículo 4.01-Revisión de la Valoración de Solares en Usufructo.....	12
Artículo 4.02- Revisión de la Valorización a través de un Evaluador de Bienes Raíces.....	12

CAPÍTULO 5	12
PRECIO DE VENTA DE SOLARES EN USUFRUCTO	12
Artículo 5.01- Precio de Venta.....	12
CAPÍTULO 6	13
REVOCACIÓN DE CONCESIÓN DEL USUFRUCTO.....	13
Artículo 6.01 - Revocación de Concesión de Usufructo de Solares Dedicados a Uso Comercial	13
Artículo 6.02 Arrendamiento de solares	13
Artículo 6.03- Causas para la Revocación del Derecho de Usufructo de Solares Pertenecientes al Municipio Autónomo de Dorado	13
Artículo 6.04 - Procedimiento para la Revocación de la Concesión de Usufructo por abandono de la Propiedad con Estructura.....	14
Artículo 6.05- Solares Vacantes	17
Capítulo 7	18
DISPOSICIONES FINALES.....	18
Artículo 7.01-Separabilidad	18
Artículo 7.02 -Enmiendas a este Reglamento.....	18
Artículo 7.03 – Situaciones No Previstas por este Reglamento	18
Artículo 7.04 - Derogación.....	18
Artículo 7.05-Vigencia	18

REGLAMENTO PARA ESTABLECER LAS NORMAS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA VENTA Y REVOCACIÓN DE SOLARES CEDIDOS EN USUFRUCTO POR EL MUNICIPIO DE DORADO.

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.01 – Título

Este Reglamento se conocerá como el “REGLAMENTO PARA ESTABLECER LAS NORMAS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA VENTA Y REVOCACIÓN DE SOLARES CEDIDOS EN USUFRUCTO POR EL MUNICIPIO DE DORADO”.

Artículo 1.02 – Leyes aplicables

Este Reglamento se adopta de conformidad con las facultades y funciones legislativas delegadas a los municipios de Puerto Rico y a sus Legislaturas Municipales para reglamentar los asuntos locales y aprobar aquellas Ordenanzas, Resoluciones y Reglamentos sobre asuntos y materias de la competencia municipal delegadas al amparo de la Ley Núm. 107-2020, según enmendada, conocida como “Código Municipal de Puerto Rico”, en adelante Código Municipal, así como la autoridad conferida para aprobar las transacciones sobre toda permuta, gravamen, arrendamiento, venta o cesión de propiedad municipal incluyendo la concesión, revocación y venta de solares cedidos en usufructo.

Artículo 1.03 – Propósito

La política pública del Municipio de Dorado incluye el disponer de solares en usufructo en la jurisdicción municipal, con el fin público de otorgar títulos de propiedad a familias que edificaron sus viviendas en propiedades municipales, siendo estas principalmente de bajos y moderados ingresos. En el municipio de Dorado existen solares dados en usufructo que han sido abandonados o han caído en desuso y las estructuras se han deteriorado a tal grado que deben ser declaradas estorbos públicos. Toda venta o revocación de solares municipales en usufructo cumplirá con las disposiciones de ley, ordenanza, reglamento y los planes de ordenación territorial aplicables y las escrituras de transferencia de título de propiedad serán otorgadas por el Alcalde o por el funcionario administrativo en quien este delegue.

Artículo 1.04 – Interpretación de palabras y frases

Las palabras y frases en este Reglamento se interpretarán según el contexto y el significado sancionado por el uso común y corriente. Las voces usadas en el tiempo presente incluyen también el futuro; las usadas en el género masculino incluyen el femenino y neutro, salvo los casos en que tal interpretación resultare absurda; el número singular incluye al plural y el plural incluye el singular.

Artículo 1.05 – Prohibición de discrimen

Se prohíbe que cualquier empleado o funcionario del Municipio Autónomo de Dorado

REGLAMENTO PARA ESTABLECER LAS NORMAS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA VENTA Y REVOCACIÓN DE SOLARES CEDIDOS EN USUFRUCTO POR EL MUNICIPIO DE DORADO.

establezca, en la aplicación de las disposiciones de este Reglamento o en la concesión de beneficios autorizados por éste o en las prohibiciones impuestas por éste, discrimen alguno por motivo de raza, color, sexo, orientación sexual, nacimiento, edad, origen o condición social, matrimonio, ideas políticas o religiosas, impedimento físico, mental o sensorial, o condición como veterano.

Artículo 1.06 – Aprobación por la Legislatura

El Código Municipal de Puerto Rico establece en su Artículo 2.025 que el municipio podrá vender los solares en usufructo que incluyan edificaciones de los usufructuarios de los mismos, sin necesidad de subasta pública y, en todo caso, mediante ordenanza debidamente aprobada con el voto de la mayoría absoluta del total de los miembros que componen la Legislatura Municipal. Será mayoría absoluta más de la mitad del total de los miembros que componen la Legislatura Municipal. De existir una vacante, esta no se considerará para efectos del cómputo.

Una vez aprobada la ordenanza que rige este Reglamento, el Municipio efectuará las ventas de los solares en usufructo edificados de acuerdo con las normas y condiciones que se establecen a continuación: El precio de los solares será el que se establezca por el CRIM en las revisiones periódicas dispuestas por ley cada tres años o por cualesquiera otras disposiciones ordenadas y establecidas en el Artículo 2.025 del Código Municipal, sin que sea necesaria la participación o autorización de la Legislatura para cada transacción. Será obligación del Secretario Municipal adjuntar los mapas y las comunicaciones referentes a los solares del CRIM cada vez que se valoren para que formen parte de este Reglamento. De esta manera se llevará un tracto fiable de los valores en la Secretaría Municipal.

**REGLAMENTO PARA ESTABLECER LAS NORMAS Y PROCEDIMIENTOS
PARA LA VENTA Y REVOCACIÓN DE SOLARES CEDIDOS EN USUFRUCTO
POR EL MUNICIPIO DE DORADO.**

CAPÍTULO 2

USUFRUCTO, DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL USUFRUCTUARIO

Artículo 2.01 – Definición de Usufructo

Usufructo es el derecho de usar, gozar y disfrutar temporalmente de una cosa cuya propiedad es ajena conforme con su naturaleza y su destino, percibiendo todos los frutos, utilidades, ventajas que aquella produzca, con la obligación de conservar su forma y sustancia, a no ser que el título de su constitución o la ley disponga otra cosa.

Artículo 2.02 – Constitución del Usufructo

El usufructo se constituye por ley, por la voluntad expresa de las partes y por usucapión.

Artículo 2.03 – Quién se considera Usufructuario

Solo podrán disfrutar del derecho de usufructo aquellos usufructuarios que a la fecha de la aprobación de este Reglamento gocen de tal concesión o sus herederos o sucesores, o aquellas personas que se encuentren en posesión legal de los mismos que sean residentes de Dorado en los últimos cinco (5) años, siempre que se traten de solares edificadas dedicados a viviendas, y los herederos con derecho sobre lo edificado así lo autoricen y la edificación constituya su vivienda principal.

Artículo 2.04 – Derechos y Obligaciones del Usufructuario

A. Derechos del Usufructuario

El Usufructuario tendrá los siguientes derechos en el ejercicio del disfrute del usufructo:

1. El usufructuario tendrá derecho a percibir todos los frutos naturales, industriales y civiles de los bienes usufructuados hasta el tiempo de extinguirse el usufructo. A partir de dicho momento pertenecen al propietario, es decir al Municipio Autónomo de Dorado.
2. La calidad de usufructuario no priva al dueño del terreno del derecho de propiedad que le corresponda en los minerales de todo género que existan en el subsuelo.
3. El usufructuario tendrá derecho de disfrutar del aumento que reciba por accesión la cosa usufructuada, de las servidumbres que tenga a su favor, y en general de todos los beneficios inherentes a la misma.
4. El usufructuario tendrá derecho a servirse de la propiedad en usufructo y no estará obligado a realizar ninguna mejora en la propiedad al concluir el usufructo sino en el estado en que se encuentren, pero con la obligación de indemnizar al propietario del deterioro que hubiesen sufrido por su dolo o negligencia.

**REGLAMENTO PARA ESTABLECER LAS NORMAS Y PROCEDIMIENTOS
PARA LA VENTA Y REVOCACIÓN DE SOLARES CEDIDOS EN USUFRUCTO
POR EL MUNICIPIO DE DORADO.**

5. El usufructuario podrá hacer en los solares objeto del usufructo las mejoras útiles o de recreo que tuviere por conveniente, con tal que no altere su forma o substancia. Podrá, no obstante, retirar dichas mejoras, si fuere posible hacerlo sin detrimento de los bienes.

B. Obligaciones del Usufructuario

El usufructuario tendrá las siguientes obligaciones en el ejercicio de su derecho de usufructo:

1. El usufructuario deberá dedicar la parcela o solar exclusivamente para vivienda. No podrá subdividirla y establecerá una sola unidad de vivienda. Cualquier otro uso deberá ser aprobado por escrito por el Municipio Autónomo de Dorado, previo la aprobación de la Legislatura Municipal.
2. El usufructuario deberá cuidar el solar cedido en usufructo como un buen jefe o jefa de familia.
3. El usufructuario estará obligado a hacer las reparaciones ordinarias que necesite el solar cedido en usufructo. Se considerarán reparaciones ordinarias las aquellas que exijan los deterioros o desperfectos que procedan del uso natural de las cosas, y sean indispensables para su conservación. Si no las hiciere después de requerido por el propietario, podrá éste hacerlas por sí mismo a costa del usufructuario.
5. Las reparaciones extraordinarias serán de cuenta del propietario. No obstante, el usufructuario está obligado a notificar al Municipio cuando fuere urgente la necesidad de hacerlas.
6. El Municipio podrá hacer las obras y mejoras de que sea susceptible el solar en usufructo siempre que por tales actos no resulte disminuido el valor del usufructo, ni se perjudique el derecho del usufructuario.
7. El usufructuario está obligado a poner en conocimiento del propietario cualquier acto de un tercero de que tenga noticia, que sea capaz de lesionar los derechos de propiedad, y responderá, si no lo hiciere, de los daños y perjuicios, como si hubieren sido ocasionados por su culpa.
8. Serán de cuenta del usufructuario los gastos, costas y las condenas de los pleitos sostenidos sobre el usufructo.
9. Los usufructuarios permitirán a los empleados del Municipio Autónomo de Dorado libre acceso al solar adjudicado para que inspeccionen el mismo a fin de determinar si se está cumpliendo con el Reglamento.
10. El usufructuario comercial, está obligado a pagar el canon de arrendamiento establecido en el contrato de usufructo.

REGLAMENTO PARA ESTABLECER LAS NORMAS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA VENTA Y REVOCACIÓN DE SOLARES CEDIDOS EN USUFRUCTO POR EL MUNICIPIO DE DORADO.

11. A partir de la vigencia de este Reglamento, todos los usufructuarios de solares pertenecientes al Municipio Autónomo de Dorado deberán comparecer (dentro del periodo de 180 días) a la Secretaría Municipal para renovar u otorgar nuevos contratos de usufructo.

Artículo 2.05 – Modos de Extinguirse el Usufructo

El derecho de usufructo sobre los solares municipales se extingue:

1. Por muerte del usufructuario.
2. Por expirar el plazo porque se constituyó, o cumplirse la condición resolutoria consignada en el título constitutivo.
3. Por la unión del usufructo y propiedad en una misma persona.
4. Por la renuncia del usufructuario.
5. Por la pérdida total de la cosa objeto del usufructo.
6. Por la resolución del derecho del constituyente.
7. Por prescripción.
8. Si la cosa dada en usufructo se perdiera sólo en parte, continuará este derecho en la parte restante.
9. Por el usufructuario no cuidar las cosas dadas en usufructo como un buen padre de familia.
10. Por cualquier causa de extinción establecida en el Código Civil de Puerto Rico y en el Código Municipal.

Artículo 2.06 – Enajenación del derecho de usufructo

El usufructuario no podrá, bajo pena de nulidad absoluta, vender, transferir, permutar, alquilar, ceder, asignar, arrendar ni en modo alguno enajenar o gravar en todo o en parte, el derecho de usufructo que se le conceda, ni la parcela de terreno sobre la cual se le conceda dicho derecho, ni las edificaciones, accesiones o mejoras existentes, o que en el futuro levante o introduzca en la misma, ni ningún derecho, título o privilegio derivado del contrato de usufructo. Disponiéndose, sin embargo, que el Municipio Autónomo de Dorado en el ejercicio de su discreción, podrá autorizar expresamente y por escrito a un usufructuario a transferir, ceder, permutar o asignar su derecho de usufructo a otra persona que cualifique como tal usufructuario.

Cualquier violación de esta disposición no conferirá derechos legales de clase alguna a ningún supuesto adquirente, cesionario o acreedor, sino que , por el contrario, producirá, sin que medie declaración judicial al efecto, la confiscación a favor del Municipio Autónomo de Dorado del derecho de usufructo concedido al usufructuario sobre la parcela, así como de todo interés, derecho y acción que sobre la parcela cedida en, o sobre las mejoras, edificaciones, accesiones o siembras existentes en la misma tuviera o pudiera tener el supuesto usufructo cedente o

REGLAMENTO PARA ESTABLECER LAS NORMAS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA VENTA Y REVOCACIÓN DE SOLARES CEDIDOS EN USUFRUCTO POR EL MUNICIPIO DE DORADO.

cesionario, acreedor o deudor, vendedor o adquirente, quedando el Municipio Autónomo de Dorado en libertad de disponer en dicha parcela, construcción, edificación, siembra o mejoras, sin tener que indemnizar o pagar cantidad de dinero a persona alguna por ningún concepto.

Artículo 2.07 – Evidencia de Derecho Usufructuario

Toda persona que interese comprar cualquier solar que alegue poseer en usufructo, deberá presentar, a requerimiento del Municipio, a través del funcionario a cargo en la Oficina de Secretaría Municipal, evidencia fehaciente de su título al alegado usufructo, así como evidencia de que es titular de por lo menos una edificación o estructura en buenas condiciones que enclava en dicho solar.

Artículo 2.08 – Quiénes Pueden Comprar Solares Municipales en Usufructo

Podrán comprar solares en usufructo los usufructuarios de estos, sus herederos o sucesores, el poseedor de hecho, inquilino del solar, o aquellas personas que se encuentren en posesión de los mismos que sean residentes de Dorado en los últimos cinco (5) años, siempre que se traten de solares edificados dedicados a viviendas, y el adquirente del mismo utilice la edificación como su vivienda principal.

CAPÍTULO 3

VENTA DE SOLARES EN USUFRUCTO

Artículo 3.01 - Venta de Solares Municipales Cedidos en Usufructo

El Municipio podrá vender los solares en usufructo que estén edificados, los solares que se hayan cedido por tiempo indeterminado y estén edificados, o aquellos solares que se encuentren en posesión de particulares y que estén edificados, o cualquier usufructuario o poseedor de hecho, arrendatario, ocupante o inquilino de un solar municipal, sin necesidad de subasta pública, según establecido en el Artículo 2.025 del Código Municipal.

Artículo 3.02 – Ventas de Contado

Por la presente se autoriza al Alcalde para que, mediante escritura pública, previa aprobación y cumplimiento de los requisitos establecidos por la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) y la Junta de Planificación, venda de contado los solares a las personas que sean usufructuarios de los mismos en virtud de una concesión anterior o a poseedores de hecho, arrendatarios o inquilinos, de las estructuras allí enclavadas.

REGLAMENTO PARA ESTABLECER LAS NORMAS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA VENTA Y REVOCACIÓN DE SOLARES CEDIDOS EN USUFRUCTO POR EL MUNICIPIO DE DORADO.

Artículo 3.03 – Ventas a Plazos de Solares Edificados

- A. Cuando un usufructuario o poseedor de hecho, arrendatario, ocupante o inquilino de un solar municipal edificado no tenga la totalidad de la suma de dinero necesario para la compra de contado de dicho solar y desee adquirirlo mediante pagos parciales, el Alcalde podrá, sin participación adicional de esta Legislatura, efectuar y otorgar un contrato de opción de compraventa condicionada en plazos semestrales, trimestrales o mensuales, según lo determine éste. En dichos casos el contrato de opción a compraventa cumplirá con los siguientes requisitos:

1. Término de la Venta a Plazo

Ninguna venta a plazo del solar podrá ser por un término que no exceda de treinta y seis (36) meses contados desde la fecha de pago del primer plazo.

2. Requisito de Fianza en las Ventas a Plazo

En el caso de las ventas a plazo el usufructuario o poseedor de hecho, arrendatario, ocupante o inquilino de un solar municipal edificado depositará en la Oficina de Recaudaciones del Departamento de Finanzas Municipal, la cantidad de mil dólares (\$1,000.00), como fianza, la cual será devuelta al saldar la cuenta o aplicada al último pago.

3. Falta de Pago

Si un comprador se atrasa en sus pagos hasta el punto en que adeude al Municipio el importe de tres (3) plazos, el Recaudador Municipal, después de haber hecho las gestiones pertinentes de cobro, rendirá un informe al Director de Finanzas para que éste tome medidas en el asunto. Si el caso lo amerita, el Director de Finanzas le remitirá carta al comprador o a la persona que le represente, concediéndole una prórroga de quince (15) días adicionales para poner al día su obligación. Expirada esta prórroga sin el comprador haber cumplido con su obligación, se cancelará la solicitud de compra, se le devolverán solamente el equivalente al 60% de los plazos que haya pagado y se le confiscará la fianza depositada, pasando la misma a los fondos generales municipales. Si por alguna razón el usufructuario tuviera la posesión de la propiedad, perderá y se extinguirá inmediatamente cualquier derecho sobre la misma y abandonará la propiedad.

Igualmente se confiscará y se ingresará a los fondos generales del Municipio el importe de la fianza si el comprador, después de habérsele aprobado su solicitud de compra, desiste del negocio.

Si el caso no amerita que se conceda una prórroga, se procederá de inmediato a cancelar la solicitud de compra, a devolver el equivalente al 60% de los plazos pagados y a cancelar la fianza depositada.

Una vez el usufructuario cumpla con todos los pagos, el Municipio iniciará el proceso

**REGLAMENTO PARA ESTABLECER LAS NORMAS Y PROCEDIMIENTOS
PARA LA VENTA Y REVOCACIÓN DE SOLARES CEDIDOS EN USUFRUCTO
POR EL MUNICIPIO DE DORADO.**

para otorgar la correspondiente escritura de compraventa.

Artículo 3.04 – Requisitos y Condiciones para la Venta de Solares cedidos en usufructo.

Por disposición del Código Municipal de Puerto Rico, toda ordenanza de la Legislatura Municipal autorizando la venta de los solares en usufructo establecerá las normas, reglas, condiciones y precios de venta del solar de que se trate.

En ese caso se establece que toda venta de solares cedidos en usufructo por el Municipio Autónomo de Dorado deberá cumplir con lo dispuesto en el Artículo 2.025 del Código Municipal y con los siguientes requisitos:

1. Toda persona que interese comprar un solar en usufructo completará una solicitud ante la Secretaría Municipal en donde se establecerán los requisitos de compra con excepción del precio, entre otros:
 - a. Nombre, apellido, dirección, teléfono, correo electrónico, dirección de la propiedad de la cual es usufructuario.
 - b. Cualquier otro requisito y/o información que el Municipio incluya en la solicitud.
2. Todo usufructuario que adquiera mediante compra un solar municipal cedido en usufructo deberá utilizar el mismo como su vivienda principal. Solo de haber pagado el valor total, según los valores establecidos en el Artículo 2.025 del Código Municipal y en este Reglamento. De este poseer otra vivienda principal, en la alternativa podrán utilizar el solar para vivienda secundaria, para alquiler o establecer un negocio.
3. No se podrá vender, ceder, donar, transferir o permutar el mismo en un término de cinco (5) años, contados a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura de compraventa, salvo autorización escrita del Alcalde. Transcurridos los cinco (5) años del otorgamiento de la escritura de compraventa, si el adquiriente quiere vender la propiedad deberá ofrecerla al Municipio en primera opción. De éste declinar su adquisición, estará en libertad el adquirente de disponer de la misma.

El Alcalde sólo podrá considerar las siguientes razones para autorizar la venta, cesión, donación, transferencia o permuta antes de los cinco años: muerte, incapacidad, pérdida de empleo o necesidad de tratamiento médico del usufructuario o su cónyuge, o daño considerable de la propiedad por huracán, fuego o causas fortuitas.

4. Asimismo, el Municipio podrá vender, sin necesidad de subasta pública, los solares que se hayan cedido por tiempo indeterminado y estén edificadas. También podrá

**REGLAMENTO PARA ESTABLECER LAS NORMAS Y PROCEDIMIENTOS
PARA LA VENTA Y REVOCACIÓN DE SOLARES CEDIDOS EN USUFRUCTO
POR EL MUNICIPIO DE DORADO.**

vender, sin necesidad de subasta pública, al usufructuario o poseedor de hecho, arrendatario, ocupante o inquilino del solar de que se trate, los solares que se encuentren en posesión de particulares y que estén edificadas, según sea el caso. Toda venta deberá efectuarse según lo establecido en este Reglamento.

5. La venta se hará mediante escritura pública.
6. La venta de cualquier solar en usufructo no exime el pago adeudado por concepto de arrendamiento del solar en usufructo al momento de la venta.
7. Será condición para la venta que el usufructuario salde en su totalidad la deuda por concepto de cánones de arrendamiento en usufructo, si alguna.
8. El comprador sufragará los gastos del otorgamiento de la escritura y de su inscripción en el Registro de la Propiedad y pagará al Municipio los gastos incurridos, si alguno, en servicios de tasación. Los gastos de mensuras o segregaciones y otros, serán por cuenta del comprador.
9. El comprador tiene la obligación de completar, radicar y tramitar la Solicitud de Cambio de Dueño para el traspaso de titularidad en el Centro de Recaudación de Impuestos Municipales (CRIM), y asume la responsabilidad de cumplir con el trámite para la inscripción de la titularidad del inmueble ante el Registro de la Propiedad.
10. El comprador someterá al Municipio, en un término no mayor de 30 días, copia de la escritura otorgada, así como evidencia de su presentación al Registro de la Propiedad y el cambio de dueño en el CRIM.
11. Toda venta de solares municipales cumplirá con las disposiciones de ley, ordenanza, reglamento y los planes de ordenación territorial aplicables y las escrituras de transferencia del título de propiedad serán otorgadas por el Alcalde o por el funcionario administrativo en quien este delegue.
12. Una vez aprobado este Reglamento mediante ordenanza, el Alcalde efectuará las ventas de los solares en usufructo edificadas de acuerdo con las normas de este Reglamento y sujeto al precio y condiciones establecidas en este, sin que sea necesaria la participación o autorización de la Legislatura Municipal para cada transacción o venta.

**REGLAMENTO PARA ESTABLECER LAS NORMAS Y PROCEDIMIENTOS
PARA LA VENTA Y REVOCACIÓN DE SOLARES CEDIDOS EN USUFRUCTO
POR EL MUNICIPIO DE DORADO.**

CAPÍTULO 4

VALORIZACIÓN DE LOS SOLARES MUNICIPALES EN USUFRUCTO

Artículo 4.01 – Revisión de la Valoración de Solares en Usufructo.

Cada tres (3) años el CRIM revisará las valoraciones vigentes de los solares municipales en usufructo. Cualquier cambio en la tasación y valoración vigente se notificará al Municipio, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de efectuada la revisión de esta. Las valoraciones emitidas por el CRIM deberán ser notificadas a la Legislatura Municipal y formarán parte de este Reglamento.

Artículo 4.02 – Revisión de la Valorización a través de un Evaluador de Bienes Raíces

Cuando el CRIM no efectuó las revisiones de las valoraciones vigentes en el término antes establecido y el Municipio interese vender cualquier solar en usufructo que esté edificado, éste podrá hacer la revisión de la valorización a través de un evaluador de bienes raíces debidamente autorizado para ejercer en Puerto Rico, quien la efectuará de acuerdo con las normas y prácticas prevalecientes en el mercado. El Municipio remitirá copia de esta revisión de la valoración al CRIM para que sea evaluada y certificada.

CAPÍTULO 5

PRECIO DE VENTA DE SOLARES EN USUFRUCTO

Artículo 5.01 – Precio de Venta

- (1) En el caso de solares dedicados a vivienda, el precio de venta será el establecido en el Artículo 2.025 del Código Municipal.
- (2) En el caso de solares edificados que se dediquen 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 determinado por un evaluador de bienes raíces, debidamente autorizado para ejercer como tal en Puerto Rico. La tasación deberá ser enviada al CRIM para su evaluación y certificación.

**REGLAMENTO PARA ESTABLECER LAS NORMAS Y PROCEDIMIENTOS
PARA LA VENTA Y REVOCACIÓN DE SOLARES CEDIDOS EN USUFRUCTO
POR EL MUNICIPIO DE DORADO.**

CAPITULO 6

REVOCACIÓN DE CONCESIÓN DEL USUFRUCTO

Artículo 6.01 – Revocación de Concesión de Usufructo

Cuando el Alcalde estime que existe causa justificada para la revocación de una concesión de usufructo, se notificará por escrito con acuse de recibo a la última dirección conocida del usufructuario, de la intención de revocarle tal concesión, si es que su nombre y dirección fuera conocida. En el caso de que el solar esté abandonado y se desconozca el nombre y dirección del usufructuario, el Municipio podrá optar entonces por la publicación de un edicto en un periódico de circulación general diaria en Puerto Rico, una vez, notificándole al usufructuario o cualquier persona que pueda tener interés, la intención de revocar el usufructo.

Artículo 6.02 – Arrendamiento de Solares

Los solares utilizados con propósitos comerciales pagarán un canon de arrendamiento mensual que se calculará de acuerdo al valor contributivo del solar de uso comercial, según establecido por el CRIM. Se dispone que el municipio queda autorizado para establecer un canon anual, en sustitución del valor contributivo, equivalente a no más del importe de dicha contribución. Nada de lo contenido en esta sección restringirá o privará a los municipios de vender dichos solares municipales en usufructo, de conformidad con el Código Municipal vigente. El dinero por concepto de los cánones de arrendamiento establecido en este Artículo ingresará a un fondo especial llamado "Fondo Especial de Infraestructura" el cual será utilizado exclusivamente para el desarrollo de proyectos de infraestructura del Municipio.

Aquellas personas que al momento de la aprobación de este Reglamento operen negocios en solares municipales deberán comparecer a Secretaría Municipal para cumplir con el proceso legal pertinente.

**Artículo 6.03 – Causas para la Revocación del Derecho de Usufructos de Solares
Perteneientes al Municipio Autónomo de Dorado.**

El derecho de usufructo sobre los solares municipales también podrá extinguirse, cancelarse, o revocarse por una de las siguientes causas:

- A. Cuando se viola el contrato de usufructo o el Reglamento vigente, el usufructuario no podrá, bajo pena de nulidad absoluta, vender, transferir, permutar, alquilar, ceder, asignar, arrendar ni en modo alguno enajenar o gravar en todo o en parte, el derecho de usufructo que se le conceda, ni la parcela de terreno sobre la cual se le conceda dicho derecho, ni las edificaciones, accesiones o mejoras existentes, o que en el futuro levante o introduzca en la misma, ni ningún derecho, título o privilegio derivado del contrato de usufructo, según dispuesto en el Artículo 2.06 de este Reglamento.
- B. Cuando la edificación ubicada en la parcela o solar se encuentren en estado de abandono

**REGLAMENTO PARA ESTABLECER LAS NORMAS Y PROCEDIMIENTOS
PARA LA VENTA Y REVOCACIÓN DE SOLARES CEDIDOS EN USUFRUCTO
POR EL MUNICIPIO DE DORADO.**

por espacio de un año (1) o más a partir de la fecha en que se adjudicó el usufructo.

- C. Cuando se declaren estorbo público las edificaciones, edificios o estructuras ubicadas en solares en usufructos pertenecientes al Municipio Autónomo de Dorado.
- D. Cuando no haya pagado el canon de usufructo por más de cuatro (4) meses en los casos de solar de uso comercial.
- E. Cuando la propiedad sea utilizada por el usufructuario en la comisión de delitos graves tipificados en el Código Penal del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, o en las leyes de sustancias controladas o en las leyes contra el crimen organizado, como delitos relacionados con la venta y tráfico de sustancias controladas, o cuando la propiedad sea sujeta a una sentencia de confiscación en favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
- F. Cuando el alcalde estime que existe causa justificada para la revocación de una concesión de usufructo, siguiendo los procedimientos establecidos en el Código Municipal y en este Reglamento.

Artículo 6.04 – Procedimiento para la Revocación de Usufructo

A. Selección de casos

El Alcalde, por sí o por conducto del funcionario designado, seleccionará los casos a ser investigados o evaluados a base de cualquiera de los siguientes métodos:

- 1) Información obtenida de encuestas, censos, inventarios o procesos similares de obtención y recopilación de datos, personas particulares, funcionarios municipales o confidencias, sean éstas verbales o escritas.
- 2) Información obtenida como resultado de investigaciones de campo.
- 3) Análisis o estudios realizados por el Municipio que sostengan la necesidad de utilizar el solar para el desarrollo de obras municipales o para la consecución del bienestar o de un interés general del Municipio.

B.- Proceso Investigativo

- I. El Alcalde, o funcionario designado por éste, presentará un informe para récord, indicando las razones que dan base a la investigación:
- II. El Alcalde, o funcionario designado por éste, levantará un expediente del caso a ser investigado. Como mínimo, dicho expediente incluirá lo siguiente:
 - a) Descripción y localización del solar.

**REGLAMENTO PARA ESTABLECER LAS NORMAS Y PROCEDIMIENTOS
PARA LA VENTA Y REVOCACIÓN DE SOLARES CEDIDOS EN USUFRUCTO
POR EL MUNICIPIO DE DORADO.**

- b) Nombre de la persona que ostenta el derecho de usufructo, o del último poseedor de hecho conocido.
 - c) Copia del documento en el cual se confiere el título de usufructo (contrato, ordenanza, resolución, u otro), o, en la ausencia de esto, cualquier documentación de donde se desprende el conocimiento de que dicho solar esté sometido a un derecho de usufructo.
 - d) Fecha en que se constituyó dicho derecho, de conocerlo. De no conocerlo, se podrá incluir un año estimado de cuando se confirió el derecho o una anotación de que dicha concesión ocurrió en algún tiempo inmemorable.
 - e) Condiciones impuestas al usufructuario al momento de la concesión, de conocerlas.
 - f) Estado actual del solar (edificado o no, etc.).
 - g) En los casos que aplique, detalle del incumplimiento con las condiciones impuestas al usufructuario al momento de la concesión.
 - h) Historial del incumplimiento con ordenanzas municipales aplicables al uso y conservación de los solares municipales, incluyendo cualquier designación de la propiedad como estorbo público.
- III. El Municipio, a través del funcionario designado a realizar la investigación, podrá realizar entrevistas, citar testigos y gestionar la forma de tomar declaraciones que ayuden al propósito de la misma.
- IV. Cuando a base del expediente investigativo pudiese concluirse que se incumplieron con las condiciones impuestas en la concesión del usufructo, dicho expediente será sometido al Alcalde acompañado de un informe detallado de la investigación realizada y con las recomendaciones del funcionario que llevó a cabo la misma, todo lo cual formará parte del expediente.
- V. Cuando a base del expediente investigativo pueda concluirse que no existe incumplimiento alguno con las condiciones impuestas en la concesión del usufructo, dicho expediente será archivado y se enviará al Alcalde un informe detallado de la investigación realizada y de las recomendaciones del funcionario que llevó a cabo la misma, todo lo cual formará parte del expediente.

**REGLAMENTO PARA ESTABLECER LAS NORMAS Y PROCEDIMIENTOS
PARA LA VENTA Y REVOCACIÓN DE SOLARES CEDIDOS EN USUFRUCTO
POR EL MUNICIPIO DE DORADO.**

- VI. Cuando sea necesario revocar la concesión de un usufructo en áreas de interés y bienestar general del Municipio, incluyendo el desarrollo de obras públicas en éste, se incorporarán al expediente los documentos que respalden dicha acción, todo lo cual será sometido al señor Alcalde.

C.- Proceso de Revocación y Celebración de Vista

En los casos en que se someta al Alcalde un informe investigativo recomendando la revocación de un derecho de usufructo, o cuando se acredite la consecución del bienestar e interés general del Municipio, o la necesidad de desarrollar una obra pública, ello constituirá justa causa para que se inicie el proceso de revocación de la concesión del usufructo, para la cual se procederá de conformidad y en estricto cumplimiento de lo siguiente:

- a) En la medida en que el Alcalde estime o tenga razones para concluir que existe una justa causa para la revocación de una concesión de usufructo, se notificará al usufructuario sobre la intención de revocarle tal concesión mediante comunicación escrita, la cual será cursada a su última dirección conocida con acuse de recibo y mediante cualquier otro método personal que garantice la notificación de revocación, si su identidad y paradero fueran conocidos.
- b) En el caso de que el solar esté abandonado y se desconozca el nombre y dirección del usufructuario, el municipio podrá optar entonces por la publicación de un edicto en un periódico de circulación general diaria en Puerto Rico, una sola vez, en el cual se notifique al usufructuario y/o cualquier persona que pueda tener interés, la intención de revocar el usufructo.
- c) En ambos casos, el Municipio le informará al usufructuario su derecho a comparecer a una vista administrativa para exponer su derecho y las causas, si alguna, por las cuales no deba revocarse el usufructo. La vista se celebrará en la fecha en que se indique en la carta y/o edicto, o sea, treinta (30) días a partir de la fecha del matasellos de correo del acuse de recibo de la notificación, treinta (30) días a partir de la notificación personal o treinta (30) días a partir de la publicación del edicto, según sea el caso.
- d) La vista será presidida por el funcionario, empleado Municipal o persona a quien delegue el Alcalde, y el usufructuario podrá comparecer, por sí mismo o asistido por abogado, y presentar evidencia a su favor.

**REGLAMENTO PARA ESTABLECER LAS NORMAS Y PROCEDIMIENTOS
PARA LA VENTA Y REVOCACIÓN DE SOLARES CEDIDOS EN USUFRUCTO
POR EL MUNICIPIO DE DORADO.**

- e) El informe de la vista, con sus conclusiones y recomendaciones, será remitido al Alcalde no más tarde de quince (15) días siguientes a la fecha de la vista administrativa. El Alcalde emitirá su decisión final no más tarde de treinta (30) días contados a partir de la fecha en que recibe el informe.
- f) Toda persona adversamente afectada por la revocación del usufructo de un solar municipal podrá presentar una solicitud de revisión ante el Tribunal Apelativo con jurisdicción sobre el distrito judicial en que esté ubicado el municipio, dentro de los veinte (20) días siguientes a la fecha del archivo en autos de la copia de la notificación de la decisión del Alcalde y/o de la publicación del edicto, notificando la revocación.

D.- Fondo para Mejoras y Rehabilitación de Viviendas

El dinero no reclamado por concepto de la venta de mejoras ingresará a un fondo especial llamado "**Fondo para Mejoras y Rehabilitación de Viviendas**" el cual será utilizado exclusivamente para mejoras y rehabilitación de viviendas a personas de escasos recursos que cumplan con los requisitos establecidos en el Código Municipal de Puerto Rico.

E.- Canon de Arrendamiento para Solares Residenciales

En los casos de revocación del derecho de usufructo sobre solares con uso residencial, una vez revocada dicha concesión se establecerá un canon de arrendamiento mensual que se calculará de acuerdo al valor contributivo del solar de uso residencial, según establecido por el CRIM. Se dispone que el municipio queda autorizado para establecer un canon anual, en sustitución del valor contributivo, equivalente a no más del importe de dicha contribución. Nada de lo contenido en esta sección restringirá o privará al municipio de vender dichos solares municipales en usufructo, de conformidad con el Código Municipal vigente.

Artículo 6.05 – Solares Vacantes

Respecto a los solares cedidos en usufructo que se encuentran vacantes, el Municipio procederá según las disposiciones del presente reglamento sobre revocación de concesión de usufructo y de venta de propiedad municipal vigente al momento de tomarse una decisión sobre el mismo.

**REGLAMENTO PARA ESTABLECER LAS NORMAS Y PROCEDIMIENTOS
PARA LA VENTA Y REVOCACIÓN DE SOLARES CEDIDOS EN USUFRUCTO
POR EL MUNICIPIO DE DORADO.**

Capítulo 7

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 7.01 – Separabilidad

Si cualquier parte, párrafo o sección de este Reglamento fuese declarado nulo, ilegal o inconstitucional por un Tribunal con jurisdicción competente, la sentencia dictada a tal efecto sólo afectará aquella parte, párrafo o sección cuya nulidad, ilegalidad o inconstitucionalidad haya sido declarada.

Artículo 7.02 – Enmiendas a este Reglamento

Las disposiciones de este Reglamento podrán ser enmendadas únicamente mediante Ordenanza aprobada a esos fines por la Legislatura Municipal. No obstante, cualquier interpretación emitida sobre la aplicación e implantación de cualquiera de las disposiciones de este Reglamento o de los procedimientos aplicables al mismo mediante Sentencia por un Tribunal con jurisdicción, enmendará e interpretará, en la medida correspondiente, este Reglamento.

Artículo 7.03 – Situaciones No Previstas por este Reglamento

Cuando no se haya previsto un procedimiento específico en este Reglamento, el Municipio podrá reglamentar su práctica en cualquier forma que no sea inconsistente con éstas o con cualquier disposición de ley aplicable. Las dudas que surgen en la interpretación de las normas aquí establecidas deberán aclararse mediante la aplicación de los principios generales del derecho procesal, de manera que se cumpla la garantía constitucional del debido proceso, se respete el derecho de las partes y se mantenga la igualdad de las partes.

Artículo 7.04 – Derogación

Toda ordenanza aprobada anteriormente reglamentando la venta de solares edificados cedidos en usufructo o cualquier otra ordenanza o parte de la misma que entre en conflicto con ésta, queda por la presente derogada, así como cualquier otra norma, regla, reglamento u ordenanza que esté en conflicto con las disposiciones del presente Reglamento.

Artículo 7.05 – Vigencia

La Ordenanza y este Reglamento comenzarán a regir a los treinta (30) días, término que comenzará a contar con posterioridad a su aprobación por la Legislatura Municipal, firma del Alcalde, registro en el Departamento de Estado y luego de transcurridos diez (10) días de haber sido publicada la Ordenanza en un periódico de circulación general o de circulación regional que sirva al Municipio de Autónomo de Dorado.

**REGLAMENTO PARA ESTABLECER LAS NORMAS Y PROCEDIMIENTOS
PARA LA VENTA Y REVOCACIÓN DE SOLARES CEDIDOS EN USUFRUCTO
POR EL MUNICIPIO DE DORADO.**

**APROBADO POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE DORADO, PUERTO RICO,
HOY 31 DE MARZO DE 2022.**

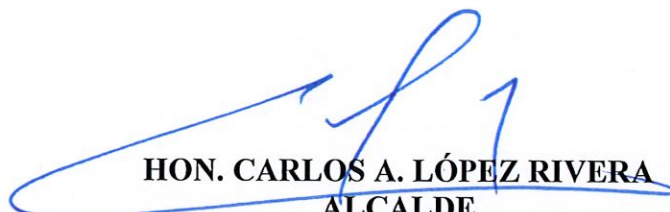


HON. CARLOS A. LÓPEZ ROMÁN
Presidente
Legislatura Municipal



SR. JOAN M. RODRÍGUEZ BLOISE
Secretario
Legislatura Municipal

**APROBADO POR EL ALCALDE DE DORADO, PUERTO RICO, HOY 31 DE
MARZO DE 2022.**



HON. CARLOS A. LÓPEZ RIVERA
ALCALDE