

GOBIERNO DE PUERTO RICO
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE MANATÍ
LEGISLATURA MUNICIPAL

ORDENANZA NÚM. 17

SERIE 2021-2022
PON-6 (1)

PARA APROBAR EL "REGLAMENTO PARA ESTABLECER LAS NORMAS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA CONCESIÓN, REVOCACIÓN Y LA VENTA DE SOLARES EN USUFRUCTO DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE MANATÍ" Y PARA DEROGAR LA ORDENANZA NÚM. 12, SERIE-2018-2019; Y PARA OTROS FINES.

POR CUANTO: El 18 de octubre de 2018, se aprobó la Ordenanza Núm. 12, Serie 2021-2022, titulada: PARA AUTORIZAR LA VENTA DE SOLARES MUNICIPALES EDIFICADOS A LOS USUFRUCTUARIOS DE LOS MISMOS, ESTABLECER UNA BASE PARA FIJAR PRECIO DE VENTA; Y PARA OTROS FINES.

POR CUANTO: Este reglamento se promulga al amparo de los Artículos 1,010, 2,025, 2,026, y 2,034 de la Ley Núm. 107-2020, según enmendada, conocida como "Código Municipal de Puerto Rico", los cuales disponen la facultad de los municipios para reglamentar la concesión, la revocación y la venta de solares municipales cedidos en derecho de usufructo.

Los municipios tienen la facultad de tomar medidas para (1) contribuir a la planificación y solución del problema de vivienda económica de interés social mediante la distribución de solares para fines de vivienda; (2) efectuar donativos a personas naturales que demuestren tener necesidades auténticas y específicas de vivienda y asistencia en emergencias y desastres naturales, sean estas personas indigentes o se demuestre que existe un propósito o fin público legítimo, tales como necesidades salubristas, educativas o culturales; y (3) para atender necesidades de vivienda de la población a la que sirven.

Dadas las facultades expresas de los municipios para administrar libremente sus bienes y enajenar cualquiera de sus propiedades, con los fines antes descritos de solventar los problemas de vivienda de sectores marginados, se reglamenta la concesión de solares en usufructo, su revocación y venta.

POR CUANTO: El Municipio de Manatí entiende pertinente promulgar reglamentos que estén de acuerdo con las leyes vigentes establecidas dentro del ordenamiento jurídico del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. A su vez, este reglamento tiene el propósito de establecer un procedimiento uniforme para la concesión, revocación, o venta de solares cedidos en usufructo por el Municipio Autónomo de Manatí. Hemos realizado un reglamento atemperado a la realidad que afrontamos acorde con la Ley 107 de 14 de agosto de 2020, según enmendada y conocida como "Código Municipal de Puerto Rico".

POR TANTO: ORDÉNESE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE MANATÍ, LO SIGUIENTE:

SECCIÓN 1: Se deroga la Ordenanza Núm. 12 Serie-2018-2018.

SECCIÓN 2: Se adopta el "REGLAMENTO DE NORMAS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA CONCESIÓN, REVOCACIÓN Y VENTA DE SOLARES EN USUFRUCTO", el cual se hace formar parte de esta ordenanza.

SECCIÓN 3: Si cualquier cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra, letra, artículo, disposición, sección, subsección, título, capítulo, subcapítulo, acápite o parte de esta Ordenanza fuera anulada o declarada inconstitucional, la resolución, dictamen o sentencia a tal efecto dictada no afectará, perjudicará, ni invalidará el remanente de esta Ordenanza. El efecto de dicha sentencia quedará limitado a la cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra, letra, artículo, disposición, sección, subsección, título, capítulo, subcapítulo, acápite o parte de esta que así hubiere sido anulada o declarada inconstitucional. Si la aplicación a una persona o a una circunstancia de cualquier cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra, letra, artículo, disposición, sección, subsección, título, capítulo, subcapítulo, acápite o parte de esta Ordenanza fuera invalidada o declarada inconstitucional, la resolución, dictamen o sentencia a tal efecto dictada no afectará ni invalidará la aplicación del remanente de esta Ordenanza a aquellas personas o circunstancias en que se pueda aplicar válidamente. Es la voluntad expresa e inequívoca de esta Legislatura Municipal que los tribunales hagan cumplir las disposiciones y la aplicación de esta Ordenanza en la mayor medida posible, aunque se deje sin efecto, anule, invalide, perjudique o declare inconstitucional alguna de sus partes, o, aunque se deje sin efecto, invalide o declare inconstitucional su aplicación a alguna persona o circunstancia.

SECCIÓN 4: Se dispone que queda enmendado cualquier sección, párrafo, oración o cláusula de cualquier acuerdo, orden ejecutiva, orden administrativa, resolución y ordenanza municipal que al presente sea inconsistente con las disposiciones de esta Ordenanza.

SECCIÓN 5: Esta Ordenanza comenzará a regir una vez sea aprobada por la Asamblea Municipal de Manatí y firmada por el Alcalde.

SECCIÓN 6: Copia de esta Ordenanza será enviada a las agencias y dependencias necesarias para su conocimiento y acción correspondiente.

Esta Ordenanza fue aprobada por la Honorable Legislatura Municipal de Manatí, Puerto Rico, en Sesión Ordinaria, el día 8 de marzo de 2022.


Hon. Glorimar Falconi Arroyo
Presidente


Sr. Rafael Montes Rosain
Secretario

Aprobado por el señor Alcalde,
el día 10 de marzo de 2022.


Hon. José Antonio Sánchez González
Alcalde

CERTIFICACIÓN

- YO, RAFAEL MONTES ROSARIO, Secretario, de la Legislatura Municipal de Manatí, Puerto Rico por la presente;

CERTIFICO: Que la que antecede es el texto original de la **Ordenanza Núm. 17 Serie 2021-2022**, titulada: **"PARA APROBAR EL "REGLAMENTO PARA ESTABLECER LAS NORMAS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA CONCESIÓN, REVOCACIÓN Y LA VENTA DE SOLARES EN USUFRUCTO DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE MANATÍ" Y PARA DEROGAR LA ORDENANZA NÚM. 12, SERIE-2018-2019; Y PARA OTROS FINES."**, aprobada por la Legislatura Municipal de Manatí, Puerto Rico, en Sesión Ordinaria, celebrada el día 8 de marzo de 2022. La votación para esta medida fue la siguiente:

VOTO AFIRMATIVO: 11

Hon. Glorimar Falconi Arroyo
Hon. Minerva Serpa Fernández
Hon. Gregorio Dávila Olivera
Hon. María A. Otero González
Hon. Cándida R. Sánchez Soto
Hon. Carlos E. Rivera Arroyo

Hon. Jerry Zahamir Nieves Rosario
Hon. María C. Robles Torres
Hon. Heriberto López González
Hon. José A. Saavedra Allicea
Hon. Vito Manuel Castro Rosa

VOTOS ABSTENIDOS: 0

VOTOS EN CONTRA: 3

Hon. Christian R. Marrero Ortega
Hon. Annie J. Estados Hernández

Hon. Ana G. Ayala Ortiz

AUSENTES EXCUSADOS: 1

Hon. José Israel Malavé Rodríguez

AUSENTES: 0


VACANTE: 1

CERTIFICO: Además, que todos los Legisladores Municipales fueron debidamente citados para la referida Sesión, en la forma que determina la Ley.

Y PARA QUE ASÍ CONSTE, y a los fines procedentes, expido la presente y hago imprimir para que conste en la misma, el Gran Sello Oficial de la Legislatura del Municipio Autónomo de Manatí, Puerto Rico, el día 10 de marzo de 2022.




Rafael Montes Rosario
Secretario
Legislatura Municipal Manatí



**REGLAMENTO DE NORMAS Y
PROCEDIMIENTOS PARA
LA CONCESIÓN, REVOCACIÓN Y VENTA DE
SOLARES EN USUFRUCTO**

TABLA DE CONTENIDO

TÍTULO PRELIMINAR - DISPOSICIONES DE LEYES Y OTROS FINES	4
CAPÍTULO 1-DISPOSICIONES GENERALES	4
Artículo 1.01 - Título	4
Artículo 1.02 -Base Legal	4
Artículo 1.03 - Propósito.....	4
Artículo 1.04 - Alcance.....	4
CAPÍTULO 2 – DEFINICIONES	4
Artículo 2.01 -En General	4
Artículo 2.02 -En particular.....	5
TÍTULO - CONCESIÓN Y REVOCACIÓN DE USUFRUCTO	6
CAPÍTULO 3 – PRINCIPIOS GENERALES DEL USUFRUCTO	6
Artículo 3.01-Constitución del Usufructo.....	6
Artículo 3.02 - Derechos y Obligaciones.....	7
Artículo 3.03 - Modos de Extinguirse el Usufructo	9
Artículo 3.04 - Enajenación del Derecho de Usufructo.....	9
Artículo 3.05 - Evidencia de Derecho del Usufructuario previo a este Reglamento	9
Artículo 3.06 - Registro de Solares en Usufructo y Registro de Solicitantes para la Concesión de Usufructo.....	10
CAPÍTULO 4-CONCESIÓN DE SOLARES EN USUFRUCTO	11
Artículo 4.01 - Elegibilidad	11
Artículo 4.02 -Persona con prioridad	12
Artículo 4.03 - Procedimiento para la Selección de Personas Elegibles	12
CAPÍTULO 5- REVOCACIÓN DE CONCESIÓN DEL USUFRUCTO	14
Artículo 5.01 - Causas para la Revocación del Beneficio de Solares en Usufructo.....	14
Artículo 5.02 -Procedimiento para la Revocación de la Concesión de Usufructo de la Propiedad con Estructura	14
A. Investigación.....	14
B. Notificación o Edicto.....	15
C. Celebración de Vista Administrativa	15
D. Informe del Oficial Examinador.....	16
E. Decisión del Alcalde	16
F. Revisión Judicial	16
TÍTULO II- VENTA DE SOLARES POR PARTE DEL MUNICIPIO	16
CAPÍTULO 6-VENTA DE SOLARES POR PARTE DEL MUNICIPIO	16
Artículo 6.01 - Venta de Solares Municipales Edificados en General.....	16
Artículo 6.02 - Venta de Solares Municipales Edificados Sin Subasta Pública	17
Artículo 6.03 - Procedimiento y condiciones para la venta.....	17
Artículo 6.04 -Métodos de pago de venta de solares municipales sin subasta	18
A. Venta al contado.....	18
B. Venta a plazos.....	19
CAPÍTULO 7-VALORACIÓN DE LOS SOLARES MUNICIPALES EN USUFRUCTO	19

REGLAMENTO DE NORMAS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA CONCESIÓN, REVOCACION Y
VENTA DE SOLARES EN USUFRUCTO

Artículo 7.01 - Revisión de la Valoración de Solares en Usufructo.....	19
Artículo 7.02 - Revisión de la Valoración a través de un Evaluador de Bienes Raíces	20
Artículo 7.03 - Vigencia de la Valorización del CRIM.....	20
CAPÍTULO 8-PRECIO DE VENTA DE SOLARES EN USUFRUCTO.....	20
Artículo 8.01 -Precio de Venta.....	20
Artículo 8.02 - Guías para la Fijación del Precio de Venta de Solares en Usufructo ...	20
Artículo 8.03 - Precio por Zona y Color	20
CAPÍTULO 9-DISPOSICIONES FINALES	21
Artículo 9.01 - Separabilidad	21
Artículo 9.02 - Interpretación.....	21
Artículo 9.03 - Situaciones no previstas por este reglamento.....	21
Artículo 9.04 - Solares abandonados.....	21
Artículo 9.05 - Prohibición de Discrimen.....	21
Artículo 9.06 - Derogación	22
Artículo 9.07 - Vigencia	22
Artículo 9.08 - Aprobación.....	22

TÍTULO PRELIMINAR – DISPOSICIONES DE LEYES Y OTROS FINES

CAPÍTULO 1-DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.01 – Título

Este reglamento se conocerá como el *“Reglamento para Establecer las Normas y Procedimientos para la Concesión, Revocación y la Venta de Solares en Usufructo del Municipio Autónomo de Manatí”*.

Artículo 1.02 – Base Legal

Este reglamento se promulga al amparo de los Artículos 1.010, 2.025, 2.026, y 2.034 de la Ley Núm. 107-2020, según enmendada, conocida como *“Código Municipal de Puerto Rico”*, los cuales disponen la facultad de los municipios para reglamentar la concesión, la revocación y la venta de solares municipales cedidos en derecho de usufructo.

Los municipios tienen la facultad de tomar medidas para (1) contribuir a la planificación y solución del problema de vivienda económica de interés social mediante la distribución de solares para fines de vivienda; (2) efectuar donativos a personas naturales que demuestran tener necesidades auténticas y específicas de vivienda y asistencia en emergencias y desastres naturales, sean estas personas indigentes o se demuestre que existe un propósito o fin público legítimo, tales como necesidades salubristas, educativas o culturales; y (3) para atender necesidades de vivienda de la población a la que sirven.

Dadas las facultades expresas de los municipios para administrar libremente sus bienes y enajenar cualquiera de sus propiedades, con los fines antes descritos de solventar los problemas de vivienda de sectores marginados, se reglamenta la concesión de solares en usufructo, su revocación y venta.

Artículo 1.03 – Propósito

Este reglamento tiene el propósito de establecer un procedimiento uniforme para la concesión, revocación, o venta de solares cedidos en usufructo por el Municipio Autónomo de Manatí (Municipio).

Artículo 1.04 – Alcance

Las disposiciones de este reglamento serán aplicables a cualquier persona natural que posea o aspire a tener el derecho de usufructo en un solar o una parcela perteneciente al Municipio.

Cualquier empleado o funcionario del Municipio que de forma directa o indirecta esté involucrado en la venta, concesión o revocación de un usufructo, deberá regirse por las disposiciones de este reglamento.

CAPÍTULO 2 - DEFINICIONES

Artículo 2.01 – En General

Las palabras y frases usadas en este reglamento se interpretarán en armonía con las leyes y reglamentos del Gobierno de Puerto Rico y según el significado sancionado por su uso corriente y común, salvo que de su contexto surja otro significado.

Las voces usadas en este reglamento en el tiempo presente incluyen también el futuro,

las usadas en el género masculino incluyen también el femenino y el neutro (salvo los casos en que tal interpretación resultare absurda); el número singular incluye el plural y el plural incluye el singular.

Artículo 2.02 -En particular

Las palabras o frases a continuación tendrán el significado aquí empleado, siempre que sean utilizadas o referidas en este reglamento, salvo en aquella circunstancia especial que del texto se entienda claramente otro significado:

1. **Bien Usufructuado** - Solar o parcela propiedad del Municipio siendo usado, gozado o disfrutado por el usufructuario. Es la cosa ajena a la cual hace referencia la definición de usufructo, pero ya siendo utilizada en usufructo.
2. **Costas** - gastos producidos por un proceso judicial.
3. **CRIM** - Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales.
4. **Dolo** - es la conducta (antijurídica, culpable y punible) de realizar u omitir una acción con conocimiento y plena voluntad de realizarla aunque sepamos que al realizar ese hecho estamos infringiendo la ley penal.
5. **Empleado** - Toda persona que ocupe un puesto o empleo en el Municipio, o que preste un servicio para o en el Municipio a cambio de salario, sueldo, o cualquier otro tipo de remuneración que no esté investido por la soberanía del gobierno municipal. Comprende, sin pretender ser exhaustivos, a los empleados regulares, irregulares, de confianza, empleados con nombramientos transitorios y a los que estén en período probatorio.
6. **Estorbo Público** -Cualquier estructura abandonada o solar abandonado, yermo o baldío que es inadecuada para ser habitada o utilizada por seres humanos por estar en condiciones de ruina, falta de reparación, defectos de construcción, o que es perjudicial a la salud o seguridad del público. Dichas condiciones pueden incluir, pero sin limitarse a: defectos en la estructura que representan alto riesgo a incendios o accidentes; falta de ventilación o facilidades sanitarias adecuadas; falta de energía eléctrica o agua potable; y falta de limpieza.
7. **Incoada** - iniciar o impulsar un proceso administrativo o judicial. Habitualmente se usa para indicar el comienzo de un pleito o de un expediente.
8. **Inmatriculado** - la primera inscripción de una propiedad que no consta previamente inscrita de manera individual ni en ninguna otra comprendida.
9. **Lotificación** - preparación, urbanización y división de un terreno en lotes para construir casas.
10. **Municipio o Propietario** - Municipio Autónomo de Manati.
11. **Oficial Examinador** - persona designada para presidir audiencias o vistas públicas o privadas y recibir evidencia testifical y documental.
12. **Solar o parcela**-Predio de terreno que consta como *fincas* inscrita en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico, o que es susceptible de ser inmatriculado como una *fincas* independiente, o cuya *lotificación* haya sido aprobada por la Junta de Planificación, de conformidad con las leyes y reglamentos aplicables.
13. **Usucapión** - la forma de adquirir derechos reales tales como la propiedad a

través de la posesión del bien durante un tiempo determinado.

14. **Usufructo** -El usufructo es el derecho real de uso, goce y disfrute temporal de una cosa ajena conforme con su naturaleza y su destino. En este reglamento, la cosa ajena se trata de solar o parcela perteneciente al Municipio.
15. **Usufructuario**-Persona natural quien está gozando o gozará del derecho de usufructo sobre el solar o parcela perteneciente al Municipio.
16. **Valor Tasado**- El valor que un profesional tasador licenciado o el CRIM ha asignado a la propiedad inmueble al primero de enero de cada año.
17. **Venta**-Contrato en virtud del cual se transfiere a dominio ajeno una cosa propia por el precio pactado.

TÍTULO - CONCESIÓN Y REVOCACIÓN DE USUFRUCTO

CAPÍTULO 3 - PRINCIPIOS GENERALES DEL USUFRUCTO

Artículo 3.01- Constitución del Usufructo.

1. El usufructo, según ya ha sido definido, que ha sido o será otorgado por el Municipio puede constituirse por los siguientes medios autorizadas por el Código Civil de Puerto Rico, Título VI, Capítulo I, a saber:
 - (a) por consecuencia de hechos o circunstancias previstos en la ley;
 - (b) por negocio jurídico bilateral; o
 - (c) por usucapión, si se trata de un bien patrimonial del Municipio así declarado por un acto legislativo, y siempre y cuando no sea un bien de dominio público que no es susceptible a la prescripción adquisitiva.
2. Estas se pueden dar en las siguientes modalidades con respecto al Municipio:
 - (a) a título oneroso o a título gratuito;
 - (b) a título singular, que recaer sobre un solar o parcela;
 - (c) en todos los frutos o parte de ellos;
 - (d) en favor de una persona o de varias personas, simultánea o sucesivamente;
 - (e) a plazo inicial o a plazo final; o
 - (f) puramente o bajo condición.
3. Cuando en la constitución del usufructo no se fija el tiempo de duración, se entiende constituido por toda la vida del usufructuario.
4. Se puede constituir un usufructo bajo la condición resolutoria o término prefijado del advenimiento de cierta edad de un tercero.
5. Se pueden designar sustitutos del usufructuario, para el caso en que éste no pueda o no quiera aceptar el usufructo, o de que, habiéndolo aceptado, muera antes de su ejecución.
6. También se podrá constituir el derecho de usufructo sobre un bien usufructuado a favor de varias personas por término vitalicio.
7. El derecho de usufructo se rige por lo que establece su título constitutivo, y en lo que no resulte de él, por las disposiciones del Código Civil de Puerto Rico y legislación aplicable.

Artículo 3.02 - Derechos y Obligaciones

A. Derechos y Obligaciones del Usufructuario

El usufructuario tendrá en el ejercicio del disfrute del usufructo los siguientes derechos y obligaciones:

1. El usufructuario utilizará el bien usufructuado o deberá dedicarlo para el único y exclusivo fin de vivienda. Por tal razón, el usufructuario no tendrá derecho a procurar frutos naturales, industriales o civiles del bien usufructuado. Cualquier otro uso, deberá ser aprobado por escrito y firmado por el alcalde.
2. El usufructuario dedicará el bien usufructuado solo para fines residenciales y no permitirá en ésta se celebren reuniones que puedan ocasionar escándalos, alteración a la paz, o la comisión de algún delito. No dedicará el bien usufructuado a la venta de licores y otras bebidas embriagantes o comercio de clase alguna. No utilizará el bien usufructuado o sus inmediaciones para la crianza de animales que puedan afectar la salud, higiene, seguridad o tranquilidad de la comunidad. No fijará o instalará carteles, letreros, rótulos ni otros medios similares de publicidad para anunciar negocios.
3. El usufructuario podrá hacer en el bien usufructuado, a su costo, las mejoras útiles o de recreo y aquellos gastos necesarios que tenga por conveniente, con tal que no altere su forma o sustancia. Son gastos necesarios los que mantienen el bien usufructuado o lo aseguran en su estado original o para el uso al cual se ha destinado.
4. El usufructuario también estará obligado a hacer, a su costo, las reparaciones ordinarias y extraordinarias que necesite el bien usufructuado. Se considerarán reparaciones ordinarias las que exijan los deterioros o desperfectos que procedan del uso natural que suele darse a las cosas, y que sean necesarias para su conservación. Cualquier otra reparación será considerada extraordinaria.
5. El usufructuario no tendrá derecho al abono de gastos necesarios, ni de reparaciones ordinarias o extraordinarias, ni de mejoras útiles o de recreo realizados en un bien usufructuado perteneciente al Municipio. El usufructuario no tendrá derecho a exigir al Municipio el pago del aumento en valor que tenga el bien usufructuado por efecto de las obras realizadas o la satisfacción de los gastos.
6. El usufructuario tiene derecho a disfrutar de las accesiones y de las servidumbres existentes en favor del bien usufructuado, así como de los demás beneficios inherentes a ella.
7. Al extinguirse el usufructo, el usufructuario no podrá compensar los desperfectos del bien usufructuado con las mejoras que haya hecho en ellos.
8. El usufructuario vendrá obligado a preservar la indivisión, o sea que no podrá subdividirla, rodar puntos de colindancias o establecer otra unidad de vivienda en el mismo solar o parcela.
9. El usufructuario deberá cuidar el solar o parcela dada en usufructo como un administrador prudente.

10. El usufructuario está prohibido de enajenar, vender o hipotecar de cualquier forma su derecho de usufructo o que lo dé en arrendamiento. De hacerlo no solo causará la revocación del usufructo, sino que también será responsable del menoscabo que sufra el bien usufructuado por la culpa o negligencia de la persona que lo sustituya.
11. El usufructuario está obligado a restituir el bien usufructuado en el estado en que se encontraba al comenzar el usufructo. El usufructuario tendrá la obligación de indemnizar al Municipio del deterioro proveniente de dolo o culpa del usufructuario cuando el usufructo llegue a su término.
12. El usufructuario está obligado a poner en conocimiento al propietario de cualquier acto de un tercero que sea capaz de ocasionar un daño a la propiedad. De no realizar dicha notificación, el usufructuario responderá de los daños y perjuicios sufridos por el Municipio, como si hubieren sido ocasionados por su propia culpa.
13. El usufructuario será responsable de los gastos, costas y penalidades de los pleitos sostenidos sobre el usufructo; esto es, si hay alguna demanda incoada contra el Municipio.
14. De ser necesario, el usufructuario permitirá a los funcionarios y/o empleados del Municipio el libre acceso al bien usufructuado para que inspeccionen el mismo. Dicha inspección se notificará con anticipación al usufructuario.
15. El usufructuario está obligado a pagar toda deuda presente o futura sobre impuesto a la propiedad implementado por el CRIM contra el bien usufructuado, o cualquier otro impuesto por Ley. La falta de pago de impuesto sobre la propiedad será causa suficiente para que el Municipio revoque el usufructo.
16. A partir de la fecha de terminación del usufructo, el usufructuario tendrá que devolver el bien usufructuado o será considerado poseedor de mala fe y se expone a tener que abonar el valor de los frutos que el Municipio razonablemente hubiera podido percibir.
17. Cualquier otra obligación establecida por el Municipio en el título constitutivo.

B. Derechos y Obligaciones del Municipio

1. El Municipio podrá hacer las obras y mejoras de que sea susceptible el bien usufructuado siempre que por tales actos no resulte perjudicado el derecho del usufructuario.
2. A partir de la extinción del usufructo, todos los frutos y mejoras pertenecerán al Municipio.
3. El Municipio tendrá derecho a ser indemnizado por el deterioro al bien usufructuado proveniente de dolo o culpa del usufructuario.
4. El Municipio tendrá derecho a ser indemnizado por el usufructuario por aquellos daños ocasionados al bien usufructuado por terceros.
5. El Municipio tendrá derecho a ser indemnizado por el usufructuario por cualquier daño sufrido por haber este último vendido o de cualquier forma

enajenado el derecho de usufructo a un tercero.

- o El Municipio tendrá el derecho de cesar el usufructo por el abandono, mal uso o abuso del bien usufructuado por parte del usufructuario.

Artículo 3.03 - Modos de Extinguirse el Usufructo

El derecho de usufructo sobre el bien usufructuado se extingue por cualesquiera de las siguientes causas:

- a. Por muerte del usufructuario. En el caso que fuese constituido por varias personas, entonces concluye al morir la última.
- b. Por espirar el plazo constituido o cumplirse la condición resolutoria consignada en el título constitutivo.
- c. Por la renuncia del usufructuario.
- d. Por la pérdida total del bien usufructuado.
- e. Por el abandono del bien usufructuado.
- f. Por haber el usufructuario fallado en cuidar el bien usufructuado como un administrador prudente.
- g. Por haber el usufructuario incumplido con las condiciones, responsabilidades u obligaciones impuestas por el Municipio.
- h. Por haber el usufructuario aplicado mal uso o abusado del bien usufructuado.
- i. En los casos en que el derecho de usufructo hasta que un tercero cumpla cierta edad, cumpliéndose la edad se da por extinguido el usufructo.

Artículo 3.04 - 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 concedido, el bien usufructuado, así como 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, que cualquier violación de esta disposición será causa suficiente para que el Municipio proceda con la revocación del usufructo.

Artículo 3.05 - Evidencia de Derecho del Usufructuario previo a este Reglamento

Toda persona natural que alegue poseer en usufructo un solar o parcela del Municipio ya sea por derecho propio o como heredero o causahabiente de un usufructuario fenecido, deberá presentar el título constitutivo suyo o de su causahabiente.

Podrán continuar disfrutando del derecho de usufructo solo aquellos usufructuarios, que a la fecha de la aprobación de este reglamento gocen de tal derecho sobre solar o parcela del Municipio, y que a su vez sean domiciliados en la demarcación territorial de Manati, siempre y cuando se trate de un solar o parcela del Municipio dedicado a vivienda, y que lo edificado constituya la vivienda principal del usufructuario.

Aquellas personas que se encuentren en posesión de un solar o parcela que gozaba de derecho de usufructo, ya sea porque son herederos o causahabiente de un usufructuario, o ya sea porque son sucesores en derecho o cesionarios a título oneroso o gratuito por un usufructuario, la ley no reconoce una continuidad del derecho a usufructo cedido o su causante, cedente o transferente por el propietario, a menos que el título constitutivo provea otra cosa.

En el caso en que estos herederos, causahabiente, sucesores o cesionarios no puedan presentar el título constitutivo suyo o de su causahabiente, pero puedan cualificar por sí mismos, entonces estos herederos, causahabiente, sucesores o cesionarios tendrán un rango preferente como solicitantes de un nuevo derecho de usufructo por derecho propio, al solar predeterminado donde tiene la edificación que les atañe, siempre y cuando cualifiquen bajo las reglas establecidas en este reglamento.

En el caso en que estos herederos, causahabiente, sucesores o cesionarios no puedan cualificar, y que puedan demostrar la existencia de un usufructo legal y válido, el Municipio no tendrá otra alternativa que exigirles la entrega de la posesión del bien usufructuado.

El usufructuario que así se declare con derecho un usufructo deberá entregar al Municipio lo siguiente:

1. evidencia fehaciente de su título legal al alegado usufructo; y
2. evidencia de que es titular de por lo menos una edificación o estructura que enclava en dicho solar, en buenas condiciones para ser habitada.

Artículo 3.06 – Registro de Solares en Usufructo y Registro de Solicitantes para la Concesión de Usufructo

La Oficina de la Secretaría Municipal mantendrá un registro de todos los solares o parcelas del Municipio que estén vacantes y sean aptos para ser usados como viviendas en usufructo, el cual será llamado Registro de Solares en Usufructo. Estos serán identificados con la dirección exacta, número de catastro, tamaño en metros cuadrados, identificación de edificaciones y bienes citas en él, el estado de estas y cualquier otra información que a juicio del Municipio sea pertinente. Este registro estará disponible para el público en la Oficina de Secretaría Municipal y se compartirá con la Oficina de Ayuda al Ciudadano.

El Municipio mantendrá otro registro de todos los solicitantes para concesión de solares o parcelas en usufructo el cual será llamado Registro de Solicitantes para la Concesión de Usufructo. Este registro deberá incluir como mínimo el nombre completo del solicitante, con sus dos apellidos, composición familiar incluyendo sus edades, sexo y parentesco con el solicitante, estimado de ingresos familiares anuales, fecha de la solicitud, y si el solicitante es o no elegible. Además, deberá identificar si solicita un terreno sobre el cual está edificado una propiedad residencial existente y si la misma fue edificada por el solicitante o por persona distinta (identificando la persona y su parentesco con el solicitante); o si por el contrario, solicita un terreno sin edificación, en el cual esté dispuesto a construir una vivienda a su costo. De ser la segunda, se deberá hacer la advertencia en todo momento de que, terminado el usufructo, la estructura

quedará a beneficio del Municipio sin compensación alguna para el usufructuario.

CAPÍTULO 4-CONCESIÓN DE SOLARES EN USUFRUCTO

Artículo 4.01 - Elegibilidad

Serán elegibles para disfrutar de un solar en usufructo, aquellas personas que reúnan los siguientes requisitos:

- a. Ser domiciliados en la jurisdicción territorial del Municipio por lo menos cinco (5) años con anterioridad a la fecha de la solicitud. Se aceptará como evidencia de domicilio demostrando al menos cinco (5) de los siguientes documentos:
 - (1) certificaciones de ayudas económicas del gobierno estatal o federal;
 - (2) certificaciones de la Autoridad de Energía Eléctrica (AEE) o Autoridad de Acueductos y Alcantarillado (AAA);
 - (3) facturas de tarjetas de crédito, cable TV y/o celulares;
 - (4) membresías con clubes, afiliaciones religiosas o asociaciones sin fines de lucro ubicadas en la jurisdicción territorial del Municipio; y
 - (5) tarjeta de conducir vigente, con foto y firma, o cualquier otra identificación vigente, con foto y firma, emitida por autoridad gubernamental competente estatal o federal que de ella surja la dirección residencial del solicitante.

En ausencia de alguno de estos documentos, el examinador de la solicitud tendrá la flexibilidad de sustituir uno (1) de estos medios por cualquier documento oficial de carácter público que el solicitante provea para acreditar domicilio en el Municipio.

En la alternativa a la presentación de los documentos aquí descritos, se permitirá al solicitante presentar un mínimo de tres (3) declaraciones de vecinos, con capacidad legal, mayores de edad y domiciliados en el Municipio, acreditando el domicilio del solicitante y acreditando la vecindad de cada vecino declarante con al menos tres (3) de los medios aquí descritos.

- b. No ser o no haber sido propietario de derecho de usufructo en otro solar o parcela en usufructo.
- c. No ser una persona a quien se le haya revocado un usufructo por mal uso, abuso o incumplimiento a sus obligaciones en un usufructo anterior. El heredero o causahabiente de un usufructuario a quien se le haya revocado un usufructo en estas condiciones deberá prestar declaración jurada a los fines de que se compromete en dar uso adecuado y no abusar del derecho a usufructo si es que el usufructo fuese concedido a este.
- d. No ser titular de una vivienda propia.
- e. Con relación a los incisos del (a.) al (d.) si la persona inelegible intentó en contubernio o asociación o por medio de otra persona solicitante idónea obtener el derecho de usufructo, siendo este hecho conocido o desconocido por la persona solicitante idónea, y logran obtener los beneficios del usufructo, el derecho de usufructo será nulo y el Municipio tan pronto advenga en conocimiento de los

hechos, procederá a deshacer el usufructo. Ambas personas serán responsables solidariamente ante el Municipio con todos sus bienes presentes y futuros a devolver todos los frutos adquiridos del bien usufructuado ilegalmente y a pagar al Municipio lo equivalente a una renta razonable por todo el tiempo que ocuparon ilegalmente el bien usufructuado. Será un usufructo nulo desde su inicio e inexistente ante la ley.

Artículo 4.02 –Persona con prioridad

Se dará prioridad en la selección y adjudicación de solares en usufructo a aquellas personas cualificadas que ostenten una o más de las siguientes condiciones, siempre y cuando los solicitantes sean capaces de demostrar con evidencia fehaciente su situación particular:

- a. Las que vivan en el solar a adjudicarse.
- b. Las que sus viviendas fueran adquiridas por el Gobierno mediante compra o expropiación para llevar a cabo algún proyecto de interés, utilidad o propósito público.
- c. Las familias afectadas y/o desplazadas por desastres naturales o por incendios, cuyas viviendas estuvieran enclavadas en terrenos ajenos. Entiéndase por "ajenos" que no son propiedad del Municipio.
- d. Aquellas que residen en condiciones tal, de hacinamiento, pobreza o cualquier otro problema social grave y que a juicio del alcalde amerite se conceda la misma, luego de la evaluación del personal de la Oficina de Ayuda al Ciudadano.
- e. Sobrevivientes de violencia doméstica, de violencia de género o similares, que sean indigentes o que no tengan otro hogar para poder escapar de la situación de maltrato o violencia.

Esta lista no pretende crear un orden prioritario entre las condiciones de la (b.) a la (e.). Con excepción de la (a.) la cual, si tendrá preferencia sobre las demás, el resto de las condiciones compiten en igual rango entre sí, dependiendo del orden en que se reciban las solicitudes.

Artículo 4.03 – Procedimiento para la Selección de Personas Elegibles

- A. Aquella persona interesada en que se le ceda un solar o parcela en usufructo deberá completar la *Solicitud para Concesión de Solar en Usufructo*.
- B. La solicitud deberá ser entregada en la Secretaría Municipal junto a los siguientes documentos según apliquen:
 1. Evidencia de elegibilidad y domicilio en la demarcación jurisdiccional de Manatí (Artículo 4.01).
 2. Cualquier evidencia que le conceda alguna prioridad especial dentro de las establecidas en este reglamento (Artículo 4.02).
 3. Si está empleado, someter Certificación de Empleo, así como la de su cónyuge o con quien conyuya como tal, cuando corresponda.
 4. Si está desempleado, someter certificación del Departamento del Trabajo por desempleo o certificación por incapacidad.

5. Someter certificación haciendo constar que es beneficiario de algún programa del gobierno, tales como los programas auspiciados por el Departamento de Salud, Departamento de la Familia (PAN y/o TANF), Departamento de Asuntos de Veteranos, etc.
6. Evidencia de Ingresos del Seguro Social (si ese fuera el caso) u otra documentación pertinente de cualquier otro ingreso.
7. Cualquier otra documentación que a juicio del Municipio sea necesaria.

C. El personal designado por el Municipio solo evaluará aquellas solicitudes presentadas con todos los documentos en apoyo aquí señalados y entrará en el Registro de Solicitantes para la Concesión de Usufructo toda la información concerniente.

Al realizar la evaluación se considerará:

- Requisitos de elegibilidad.
- Determinación si aplica alguna de las prioridades establecidas en este reglamento.
- Orden en que se reciban las solicitudes.
- En el caso de tener dos (2) o más solicitudes en un mismo día, con solicitantes elegibles y con prioridad aplicable, entonces se evaluará caso a caso la necesidad y urgencia de cada solicitante para determinar el orden en que se adjudicará cada usufructo.
- En el caso de que haya más de dos (2) solicitantes que cumplan con los requisitos de elegibilidad, y no tengan o no puedan identificarse con ninguna de las prioridades establecidas en este reglamento, se adjudicará el usufructo de acuerdo con el turno que le corresponda en el Registro de Solicitantes para la Concesión de Usufructo.

D. A todo solicitante, se le remitirá una notificación por escrito, *via* correo certificado a la dirección indicada en la solicitud indicando si califica o no para concederle en usufructo un solar o parcela, con o sin edificación. La notificación incluirá además el número de turno de la solicitud.

- De cualificar, se le indicará hora y fecha para que visite el Municipio a observar la disponibilidad de solares y parcelas listadas en el Registro de Solares en Usufructo y/o de tratarse de un solar o parcela predeterminada donde ubica su residencia, entonces se le indicará la fecha para la firma del contrato correspondiente para la concesión del solar en usufructo.
- De cualificar, pero no haber solares o parcelas disponibles para conceder en usufructo, se le notificará de la falta de disponibilidad y así también de la inclusión de su nombre en el Registro de Solicitantes para la Concesión de Usufructo, y las instrucciones relacionadas al seguimiento de su causa.
- De no cualificar, se le notificarán las razones por las cuales no calificó.

E. Las personas que resulten elegidas para la concesión de un Solar en Usufructo, se les otorgará un Contrato de Concesión de Usufructo que contendrá entre otras disposiciones, la siguiente información:

- Nombre y circunstancias personales del usufructuario.
- Cuando sean cónyuges o convivir como tal, ambos serán Usufructuarios.
- Una descripción registral adecuada que incluya número (de solar o parcela), cabida, colindancias, Número de Catastro del Solar, Número de la casa y Nombre de la calle y/o Comunidad.

- Derchos y obligaciones del usufructuario, en particular en cuanto al mantenimiento, reparación y conservación de la propiedad cedida en uso y cualesquiera otros particulares esenciales y convenientes a los intereses del municipio.
- Fecha de adjudicación.
- Vigencia del usufructo.
- La responsabilidad de cada parte
- Causas de extinción del usufructo.
- Advertencia sobre enajenación del derecho de usufructo.
- Advertencia en cuanto a que, terminado el usufructo, cualquier estructura, mejora o reparación quedará a beneficio del Municipio sin derecho a compensación para el usufructuario
- Relación concisa de la Ordenanza o Resolución de la Asamblea Legislativa aprobando este Reglamento
- Por una parte, la firma del usufructuario y de su cónyuge, y por otra parte la firma del alcalde, del secretario municipal o representante autorizado.

CAPÍTULO 5- REVOCACIÓN DE CONCESIÓN DEL USUFRUCTO

Artículo 5.01 – Causas para la Revocación del Beneficio de Solares en Usufructo

El derecho de usufructo sobre solares o parcela del Municipio podrá cancelarse o revocarse por una de las siguientes causas:

- a. Cuando se viole cualquier inciso del contrato de usufructo, cualquier artículo en este reglamento u ordenanza municipal.
- b. Cuando se ejecute en el bien usufructuado alguna actividad delictiva o prohibida por este reglamento o por Ley.
- c. Cuando el bien usufructuado sea dedicada a otros fines que no sean únicamente residenciales.
- d. Cuando existan dos (2) o más querrelas bien fundadas, entendiéndose querrela oficial ante el Departamento de la Policía, de alteración a la paz por escándalos provenientes del bien usufructuado.
- e. Cuando la edificación que ubica en el solar o la parcela se encuentren sin ocupantes o en un estado de abandono por falta adecuada de mantenimiento por un espacio de seis (6) meses o más.
- f. Cuando se declare estorbo público cualquier parte del bien usufructuado, así sea el suelo, las edificaciones, edificios, o estructuras ubicadas en el solar o parcela en usufructos pertenecientes al Municipio.

Artículo 5.02 – Procedimiento para la Revocación de la Concesión de Usufructo de la Propiedad con Estructura

A. Investigación

Cuando el Municipio advenga en conocimiento de que algunas de las causas para revocación de usufructo están ocurriendo investigará la situación. Se levantará un expediente. El funcionario a cargo de la investigación será responsable de preparar el expediente donde se documentarán las visitas y gestiones realizadas durante la investigación. Tales gestiones incluirán, pero sin limitarse a: entrevistas realizadas a los vecinos, visitas realizadas al solar: hora y fecha de las visitas; fotografías del solar y las mejoras; copia de las cartas enviadas con acuse de recibo; copia del edicto, en los casos

que aplique; y documentos policiales, entre otros.

B. Notificación o Edicto

1. 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.
2. 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 y/o cualquier persona que pueda tener interés, la intención de revocar el usufructo.
3. La notificación incluirá la siguiente información:
 - a) La razón para la revocación.
 - b) Apercebimiento que tienen derecho a una vista administrativa para exponer su derecho y las causas por las cuales no deba revocarse el usufructo.
 - c) Fecha, hora y lugar de vista administrativa donde podrá dar testimonio y presentar evidencia.
 - d) El derecho de presentar una alegación por escrito previa a la vista administrativa.
 - e) La advertencia de que las partes podrán, pero no están obligados a comparecer asistidos de abogados.
 - f) Las advertencias de rigor sobre la no comparecencia sin causa justificada a la audiencia de la vista administrativa implicará que se den por ciertos los hechos bien formulados por el Municipio, y a que se proceda con los procedimientos sin más citarle ni ofrle.
 - g) La advertencia de que la vista no será suspendida.

C. Celebración de Vista Administrativa

1. La celebración de la vista administrativa se ofrecerá en la fecha que se disponga en la carta o en el edicto, disponiéndose que no será antes de treinta (30) días a partir de la fecha del matasellos del correo del acuse de recibo de la notificación o treinta (30) días a partir de la publicación del edicto.
2. Esta vista será presidida por un Oficial Examinador que podrá ser un funcionario o empleado municipal en quien delegue el alcalde. El funcionario o empleado municipal así designado no podrá ser el mismo que estuvo a cargo de la investigación relacionada en el inciso A anterior.
3. El usufructuario podrá comparecer, por derecho propio o asistido de abogado, y presentar evidencia a su favor.
4. El usufructuario que comparezca a la vista administrativa deberá informar una dirección postal válida en donde será remitida la decisión final del alcalde.
5. De no comparecer el usufructuario, se continuarán los procedimientos aquí

señalados sin más citarle ni oírlo.

6. El Municipio deberá estar representado por un recurso legal, o en la alternativa deberá entregar el expediente de investigación al Oficial Examinador.
7. Del Municipio no comparecer representado por un recurso legal, o de no hacer entrega del expediente de investigación al Oficial Examinador, se entenderá detenido el proceso de revocación de la concesión del usufructo.

D. Informe del Oficial Examinador

El Oficial Examinador preparará un Informe luego de la vista administrativa, el cual incluirá sus hallazgos, identificará las violaciones a este reglamento y la ley que conlleven la renovación del usufructo, valorará las mejoras o el terreno con las mejores según sea aplicable. Así también incluirá en el Informe sus conclusiones legales y recomendaciones.

El informe de la vista, con sus conclusiones y recomendaciones, será remitido no más tarde de quince (15) días siguientes a la fecha de la vista al alcalde, quien emitirá su decisión.

E. Decisión del Alcalde

1. Recibido el informe por el oficial examinador, el alcalde emitirá su decisión no más tarde de treinta (30) días a partir de la fecha en que reciba este, y procederá a emitir su decisión por escrito y notificarla al usufructuario.
2. La notificación se hará de la misma manera que al inicio, ya sea por notificación enviada por correo certificado o por edicto. Si el usufructuario compareció a la vista administrativa, entonces solo será requerido el envío por correo ordinario a la dirección indicada en la vista.
3. En caso en que proceda la revocación del usufructo, la notificación del alcalde deberá contener el derecho del ciudadano a revisión judicial, dentro de los veinte (20) días siguientes a la fecha de archivo en autos de la copia de la notificación de la decisión del alcalde y/o de la publicación del edicto, notificando la revocación.

F. Revisión Judicial

Toda persona adversamente afectada por la revocación del usufructo en un solar o parcela del Municipio podrá presentar una solicitud de revisión ante el Tribunal de Apelaciones, dentro de los veinte (20) días siguientes a la fecha de archivo en autos de la copia de la notificación de la decisión del alcalde y/o de la publicación del edicto, notificando la revocación.

TITULO II- VENTA DE SOLARES POR PARTE DEL MUNICIPIO

CAPÍTULO 6-VENTA DE SOLARES POR PARTE DEL MUNICIPIO

Artículo 6.01 - Venta de Solares Municipales Edificados en General

Toda venta de solares municipales edificados cumplirá con las disposiciones del Código Municipal, este reglamento, su ordenanza, 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 éste delegue.

Podrán comprar solares en usufructo edificados los usufructuarios, el poseedor de hecho, inquilino del solar, o aquellas personas que se encuentren en posesión de estos.

siempre y cuando demuestren (1) ser domiciliados en la jurisdicción territorial de Manatí, (2) que se traten de solares edificadas dedicados a viviendas, y (3) el solicitante utilice la edificación como su vivienda principal.

Artículo 6.02 – Venta de Solares Municipales Edificados Sin Subasta Pública

El Municipio podrá vender los solares en usufructo edificados, sin necesidad de subasta pública, y bajo la autorización de este reglamento y su ordenanza, en las siguientes circunstancias o a los siguientes individuos:

1. Tipo de solar:

- a. Los solares que incluyan edificaciones de los usufructuarios solicitando la compra;
- b. los solares que se hayan cedido en usufructo por tiempo indeterminado y estén edificados; o
- c. los solares que se encuentren en posesión de particulares y que estén edificados.

2. Tipo de individuo:

- a. al usufructuario;
- b. al poseedor de hecho;
- c. al arrendatario; o
- d. al ocupante o inquilino del solar de que se trata.

La venta de un solar bajo cualquier otra circunstancia o individuo, que no pueda ser catalogado en estas categorías, deberá realizarse a través de una subasta pública, con su correspondiente ordenanza, de acuerdo con las normas, condiciones y precio que se determinen en ella, adhiriéndose a este reglamento en aquello que no sea incompatible. La omisión de la aprobación por parte de la Legislatura Municipal hará nula la referida compraventa.

Artículo 6.03 – Procedimiento y condiciones para la venta.

1. Toda persona que interese comprar un solar en usufructo edificado y aplique bajo alguna de las condiciones o individuos del Artículo 6.02 anterior, completará el formulario titulado “Solicitud de compra del solar en usufructo” ante la Secretaría Municipal. Dicha solicitud contendrá las condiciones de la venta, las cuales deberán ser suscritas por el solicitante. Las condiciones mínimas que serán incluidas son:
 - a. El solar debe ser utilizado como su vivienda principal.
 - b. No podrá vender, ceder, donar, transferir o cambiar el solar, la edificación, ni el suelo en el cual está edificado, en un término de siete (7) años, contados a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura de compraventa, salvo autorización escrita del alcalde.
 - c. Con relación al inciso anterior, el alcalde solo podrá considerar las siguientes razones para autorizar la venta, cesión, donación, transferencia o cambio: muerte, incapacidad, pérdida de empleo o necesidad de tratamiento médico del comprador, su cónyuge o uno de sus hijos, o daño considerable de la propiedad por huracán, fuego o causas fortuitas. Así también, el alcalde podrá dar su autorización cuando la totalidad de las

circunstancias particulares de cada caso lo ameriten. Esta restricción se hará constar en la compraventa.

- a) En el caso de solares dedicados a vivienda, el precio de venta será según fijado por el Capítulo 8 de este Reglamento.
 - b) La venta se hará mediante escritura pública.
 - c) La venta de cualquier solar en usufructo no exime el pago adeudado por concepto de arrendamiento.
 - d) La persona tendrá que saldar en su totalidad la deuda por concepto de cánones de arrendamiento, si alguna, previo a comenzar el proceso.
 - e) El comprador sufragará los gastos de estudio de título, del otorgamiento de la escritura, inscripción en el Registro de la Propiedad, mensuras, y segregaciones, según aplique.
 - f) El comprador tiene la obligación de completar, radicar y tramitar la solicitud de Cambio de Dueño para el traspaso de titularidad en el Registro de la Propiedad, y asume la responsabilidad de cumplir con el trámite para la inscripción de la titularidad del inmueble ante el Registro de la Propiedad.
 - g) El alcalde efectuará las ventas de los solares en usufructo edificados de acuerdo con las normas y sujeto al precio y condiciones que se establezcan en este reglamento, sin que sea necesaria la participación o autorización de la Legislatura Municipal para cada transacción.
2. En caso de que la valoración del solar en usufructo edificado no esté vigente (refírase al Capítulo 7), el Municipio solicitará al CRIM que actualice la valoración o realizará la misma 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 prevalcientes en el mercado. En dicho caso la persona interesada deberá consignar en el Departamento de Finanzas el costo de la tasación que le sea requerido por el Municipio. Dicho costo no será reembolsable.
 3. En el caso que el comprador o el solar en usufructo no sea de aquellos individuos o condiciones identificadas en el Artículo 6.02, luego de realizar una subasta pública, el alcalde tendrá que someter la solicitud del comprador a la Legislatura Municipal para evaluación y aprobación mediante Ordenanza a estos efectos.
 4. En relación con el inciso anterior, una vez aprobada por la Legislatura, el alcalde notificará al comprador de dicha aprobación y fechas hábiles para la firma de escritura de compraventa.
 5. Otorgamiento de la escritura ante Notario Público.
 6. El comprador someterá al Municipio evidencia de su presentación de la escritura en el Registro de la Propiedad, así como en el CRIM.

Artículo 6.04 - Métodos de pago de venta de solares municipales sin subasta

A. Venta al contado

El comprador podrá adquirir el solar en usufructo edificado mediante pago de la totalidad del precio acordado de venta de conformidad con la ley y este reglamento, al

momento en que se haga la compraventa. El comprador deberá entregar el dinero al Municipio a través de un cheque verificado o de una transferencia electrónica o bancaria.

B. Venta a plazos

Cuando el comprador presente evidencia de que no posee la totalidad de la suma de dinero necesario para la compra de dicho solar en usufructo edificado y desee adquirirlo mediante pagos parciales, el alcalde podrá, previo a comenzar los procesos de compraventa, efectuar y otorgar un contrato de opción de compraventa, condicionada al abono mensual para el pago del solar en usufructo edificado. Este proceso se conocerá como venta a plazos. Dicho contrato de opción a compraventa cumplirá con los siguientes requisitos:

1. Término de la Venta a Plazo

Ninguna venta a plazo del solar en usufructo edificado podrá exceder 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 plazos, el usufructuario, heredero o sucesor de un solar en usufructo edificado, depositará en la Oficina de Recaudaciones del Departamento de Finanzas Municipal, la cantidad de cien dólares (\$100.00), como fianza, la cual será devuelta al saldar la cuenta o en su 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 pendientes de cobro, rendirá un informe al Director de Finanzas para que este 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. De expirar dicha prórroga, se cancelará la solicitud de compra, se le devolverán los plazos que haya pagado y se le confiscará la fianza depositada, pasando la misma a los fondos generales municipales.

Igualmente, se confiscará y pasará a los fondos generales el importe de la fianza si el comprador después de habersele aprobado su solicitud de compra desista del negocio.

4. Último pago

Una vez el usufructuario cumpla con todos los pagos, el Municipio iniciará el proceso para otorgar la correspondiente escritura de compraventa.

CAPÍTULO 7-VALORACIÓN DE LOS SOLARES MUNICIPALES EN USUFRUCTO

Artículo 7.01 - 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.

Artículo 7.02 - Revisión de la Valoración a través de un Evaluador de Bienes Raíces

Cuando el CRIM no efectúe 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 prevalcientes en el mercado. El Municipio remitirá copia de esta revisión de la valoración al CRIM, para que sea ratificada por éste. Con relación al costo de la tasación, véase lo provisto en el Artículo 6.03 (2).

Artículo 7.03 - Vigencia de la Valorización del CRIM

Los valores establecidos por el CRIM para los solares cedido en usufructo estarán vigentes durante tres (3) años.

CAPÍTULO 8-PRECIO DE VENTA DE SOLARES EN USUFRUCTO

Artículo 8.01 -Precio de Venta

En el caso de solares dedicados a vivienda, el precio de venta podrá ser igual o menor al valor de tasación que fije el CRIM, de estar vigente, o la que obtenga el Municipio, según provee el Capítulo 7.

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.

Artículo 8.02 - Guías para la Fijación del Precio de Venta de Solares en Usufructo

La fijación del precio de venta a los solares cedidos en usufructo por el Municipio estará sujeta a la siguiente tabla en donde se establecen las siguientes guías y zonas en donde se ubican los solares municipales y los precios de venta aplicables a cada una de las zonas.

ZONAS	PRECIO DE VENTA
1. Zonas Residenciales	20% del valor básico de la zona.
2. Zonas Comerciales	20% del valor básico de la zona, si el uso es residencial y es ocupado por el usufructuario.
3. Zonas Comerciales	100% del valor básico de la zona.
4. Zonas Vacantes	100% del valor básico de la zona.

Artículo 8.03 - Precio por Zona y Color

Los solares ubicados en las referidas zonas tendrán el valor por metro cuadrado a base de la valoración que al efecto ha hecho el Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM) cada tres años.

COLORES	ZONA NÚMERO	PRECIO
Amarillo	1	SUJETO A LA TASACIÓN DE CRIM ESTATAL
Rojo	2	
Azul	3	
Anaranjado	4	
Violeta	5	
Verde	6	
Marrón	7	

CAPÍTULO 9-DISPOSICIONES FINALES

Artículo 9.01 - 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 solo afectará aquella parte, párrafo o sección cuya nulidad, ilegalidad o inconstitucionalidad haya sido declarada.

Artículo 9.02 - Interpretación

1. Este reglamento será interpretado conforme a las disposiciones legales vigentes y de forma que las concesiones que se otorguen respondan a un fin público y redunde en el bienestar de los residentes del Municipio. Así también, las dudas que surjan en la interpretación de las normas aquí establecidas deberán aclararse mediante la aplicación de los principios generales del derecho, de manera que se cumpla la garantía constitucional del debido proceso de ley.
2. En caso de duda sobre la interpretación de este reglamento, deberá optarse por el procedimiento que garantice la sana administración de los fondos y bienes municipales.
3. Este reglamento faculta al Municipio a emitir cualquier pronunciamiento con el propósito de dar las directrices necesarias para conducir, entre otros, los usufructos, según definidas en este reglamento, y adoptar cualquier formulario necesario a dicho fines.

Artículo 9.03 - Situaciones no previstas por este reglamento

Cumulo ocurriere una situación para la cual no se hubiere provisto procedimiento, el Municipio podrá actuar en la forma que el alcalde crea conveniente, de manera consistente con este reglamento y con el derecho aplicable.

En estos casos el alcalde expondrá por escrito el procedimiento seguido y lo utilizará como guía para cualquier situación similar que surja. Igualmente deberá comenzar los procesos para enmendar este reglamento e incluir los nuevos procesos adoptados.

Artículo 9.04 - Solares abandonados

Respecto a los solares que en anterior hayan sido cedidos en usufructo, que se encuentren vacantes al momento en que entre en vigor este reglamento y/o que se tornen vacantes en el transcurso de su vigencia, el Municipio procederá según los estatutos aplicables y el presente Reglamento sobre revocación de concesión de usufructo. Este solar, al menos que el Municipio le asigne otro uso, entrará en el Registro de Solares en Usufructo.

Artículo 9.05 - Prohibición de Discrimen

El Municipio evaluará todas las peticiones de concesión, revocación y/o venta de solares en usufructo para fines de vivienda de manera justa y sin prejuicios, mediante la aplicación uniforme de las normas y procedimientos dispuestos en este reglamento.

Se prohíbe que cualquier funcionario o empleado municipal, en la aplicación de las disposiciones de este reglamento, incurra en conducta constitutiva de discrimen alguno por motivo de raza, color, sexo, orientación sexual, identidad de género, nacimiento, edad, origen o condición social o nacional, matrimonio, ideas políticas o religiosas, impedimento físico o condición de veterano.

REGLAMENTO DE NORMAS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA CONCESIÓN, REVOCACIÓN Y
VENTA DE SOLARES EN USUFRUCTO

Artículo 9.06 - Derogación

Queda derogada la Ordenanza Número doce (12) de la Serie 2018-2019 PON-4 (10), así como cualquier otra norma, regla, reglamento u ordenanza que este en conflicto con las disposiciones del presente reglamento.

Artículo 9.07 - Vigencia

Este reglamento comenzará a regir inmediatamente, conforme a lo establecido Ley Núm. 107 del 14 de agosto de 2020, conocida como el "Código Municipal de Puerto Rico" en su Artículo 1.041, inciso (f).

Artículo 9.08 - Aprobación

La aprobación de este Reglamento será inmediatamente después de su aprobación por la Honorable Legislatura Municipal de Manatí y ostente las firmas de su Presidente y el Alcalde.

Aprobado:


Hon. Gloria Falcon Arroyo
Presidenta de la Legislatura Municipal
Municipio Autónomo de Manatí

21 de marzo de 2022
Fecha

Aprobado:


Hon. José Antonio Sánchez González
Alcalde
Municipio Autónomo de Manatí

21/3/2022
Fecha