

**GOBIERNO DE PUERTO RICO
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE MANATÍ
LEGISLATURA MUNICIPAL**

ORDENANZA NÚM. 15

**SERIE 2022-2023
PON-2 (4)**

PARA ENMENDAR LA ORDENANZA NÚM. 17, SERIE 2021-2022, TITULADA "REGLAMENTO PARA ESTABLECER LAS NORMAS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA CONCESIÓN, REVOCACIÓN Y LA VENTA DE SOLARES EN USUFRUCTO DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE MANATÍ" A LOS FINES DE ENMENDAR LOS ARTÍCULOS 5.02(B), 6.01, 6.03, 6.04 Y 8.02 Y AÑADIR UN NUEVO ARTÍCULO 8.04, Y PARA OTROS FINES.

POR CUANTO: El 10 de marzo de 2022, se aprobó la Ordenanza Núm. 17, Serie 2021-2022, titulada: REGLAMENTO PARA ESTABLECER LAS NORMAS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA CONCESIÓN, REVOCACIÓN Y LA VENTA DE SOLARES EN USUFRUCTO DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE MANATÍ.

POR CUANTO: Este reglamento se promulgó 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.

POR CUANTO: La Ley Núm. 44-2023, enmendó la Regla 65.3 (c) de las de Procedimiento Civil de 2009, según enmendadas, a los fines de disponer expresamente cómo notificar la sentencia a partes que fueron personalmente emplazadas y nunca comparecieron a los procesos judiciales; y para otros fines relacionados. Esto a su vez incide sobre la notificación que se realiza bajo el reglamento aprobado para el proceso administrativo de revocación de la concesión de usufructo.

POR CUANTO: También es necesario enmendar el reglamento a los fines de incluir las ventas sin subasta pública a los solares en usufructo edificados, cedido en usufructo por tiempo indeterminado, sin sujeción al uso que se le dé, tal y como lo autoriza el Artículo 2.025(a) de la Ley Núm. 107, supra.

POR CUANTO: Con estas enmiendas se pretende incluir cláusulas proteccionistas a las ventas de solares en usufructo edificados para vivienda, al igual que métodos flexibles para determinar valoración, y para su compra por personas de bajos recursos. También, se atempera el contrato de opción a compraventa según los lineamientos del Código Civil de 2020.

POR CUANTO: El Municipio de Manatí entiende pertinente promulgar reglamentos que estén de acuerdo con las leyes vigentes establecidas dentro del ordenamiento jurídico del Gobierno de Puerto Rico. A su vez, esta enmienda al reglamento tiene el propósito de asegurarse que los solares en usufructo edificados vendidos para propósito de vivienda no sean alterados en su uso, así como flexibilizar los métodos de valoración y compra para el beneficio de las personas con menos recursos. Con estas enmiendas se logra un reglamento atemperado a los cambios recientes a la ley y que provea soluciones prácticas y flexibles a situaciones particulares de los ciudadanos.

Esta Legislatura Municipal entiende meritorio el reclamo de la Administración Municipal, y entiende que lo solicitado es imperativo para que la Administración Municipal cuente con las herramientas justas y necesarias para que la ciudadanía pueda verse beneficiada de la concesión y venta de solares en usufructo.

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

SECCIÓN 1: Para enmendar la Ordenanza Núm. 17, Serie 2021-2022, titulada "REGLAMENTO PARA ESTABLECER LAS NORMAS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA CONCESIÓN, REVOCACIÓN Y LA VENTA DE SOLARES EN USUFRUCTO DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE MANATÍ" a los fines de enmendar los artículos 5.02(B), 6.01, 6.03, 6.04 y 8.02 y añadir un nuevo artículo 8.04, y para otros fines.

SECCIÓN 2: Se enmienda "TÍTULO – CONCESIÓN Y REVOCACIÓN DE USUFRUCTO", para que lea "TÍTULO I – CONCESIÓN Y REVOCACIÓN DE USUFRUCTO"

SECCIÓN 3: Se enmienda el Artículo 5.02(B) para que lea como sigue:

A. 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. Si se desconoce el nombre y/o la dirección del usufructuario, el Municipio notificará conforme al inciso dos (2) siguiente.
2. En el caso de que el solar esté abandonado y se desconozca el nombre y dirección del usufructuario, el Municipio notificará mediante 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) Apercibimiento 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 la vista administrativa donde podrá dar testimonio y presentar evidencia.
 - d) El derecho de presentar una alegación por escrito previo 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 oírle.

g) La advertencia de que la vista no será suspendida.

SECCIÓN 4:

Se enmienda el Artículo 6.01 para que lea como sigue:

Artículo 6.01 – Venta de Solares Municipales Edificados en General

Toda venta de solares municipales edificados cumplirá con las disposiciones de la Ley Núm. 107, supra, este reglamento, su ordenanza, y los planes de ordenación territorial aplicables y las escrituras de transferencia del título de propiedad serán otorgados 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.

SECCIÓN 5:

Se enmienda el Artículo 6.03 para que lea como sigue:

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. En el caso de solares dedicados a vivienda, el precio de venta será según fijado por el Capítulo 8 de este Reglamento. En los casos en que se haya concedido un descuento debido a que el solar es utilizado como vivienda principal, no se 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 del alcalde. Así tampoco, podrá utilizarse la propiedad para fines comerciales y estará obligada a utilizarse como vivienda principal.
- b. El incumplimiento con esta prohibición conllevará la pérdida del beneficio de descuento y el comprador estará obligado a resarcir al Municipio el restante del precio del valor de tasación que fije el CRIM, más un quince 15% de intereses del valor. En caso de reclamación judicial por incumplimiento con el contrato de compraventa o pago del descuento, las costas, gastos y honorarios de abogado serán por cuenta del comprador a cuyos fines se dispone la suma de mil quinientos dólares (\$1,500.00) o el 33% de lo adeudado, lo que sea mayor, como cantidad líquida a ser satisfecha por el comprador, exigible con la sola radicación de la acción judicial.

- c. 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, se podrá dar su autorización cuando la totalidad de las circunstancias particulares de cada caso lo ameriten.
 - d. La venta se hará mediante escritura pública.
 - e. Las restricciones deberán constar expresamente en la escritura de compraventa y quedar inscrita en el Registro de la Propiedad.
 - f. En el caso de solares edificadas que se dediquen a la explotación de una industria, negocio o cualesquiera otras actividades con fines pecuniarios, el precio de venta será según fijado por el Capítulo 8 de este Reglamento.
 - ~~g.~~ La venta de cualquier solar en usufructo no exime el pago adeudado por concepto de arrendamiento.
 - h. La persona tendrá que saldar en su totalidad la deuda por concepto de cánones de arrendamiento, si alguna, previo a comenzar el proceso.
 - ~~i.~~ 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.
 - j. 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.
 - k. Una vez aprobada la ordenanza, el alcalde efectuará las ventas de los solares en usufructo edificadas 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, dedicado a vivienda, no esté vigente (refiérase al Capítulo 7), el Municipio solicitará al CRIM que actualice la valoración o realizará la misma a través de un Evaluador Profesional Autorizado de bienes raíces, debidamente acreditado con la licencia que se requiere para ejercer la profesión de Tasador en Puerto Rico, quien la efectuará de acuerdo con las normas y prácticas prevalecientes en el mercado.
 3. En cualquier caso, la persona interesada en comprar un solar en usufructo edificado, podrá hacer una de dos cosas según las instrucciones impartidas por el Municipio:
 - a. Opción Uno: 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.

- b. Opción Dos: la persona interesada previa autorización escrita del Municipio, podrá presentar una tasación con fecha reciente (de menos de un (1) año hecha por un Evaluador Profesional Autorizado debidamente acreditado para ejercer en Puerto Rico. El Municipio podrá rechazar de plano la tasación, en cuyo caso la persona interesada solo podrá realizar la Opción Uno.

Estas opciones se podrán utilizar en cualquier instancia en que este reglamento exija un precio de venta por tasación.

4. 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.
5. 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.
6. El otorgamiento de la escritura de compraventa será ante Notario Público escogido y pagado por el comprador.
7. El comprador someterá al Municipio evidencia de su presentación de la escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad, así como en el CRIM.

SECCIÓN 6:

Se enmienda el Artículo 6.04 para que lea como sigue:

Artículo 6.04 –Métodos para Saldar Precio de Venta

Toda persona que interese comprar un solar en usufructo edificado y aplique bajo alguna de las condiciones o individuos del Artículo 6.02 anterior, y cumplido los procedimientos del Artículo 6.03 anterior, podrá adquirir mediante compraventa el título de propiedad del solar en usufructo edificado, de la siguiente forma:

A. Venta al contado

El comprador podrá adquirir el solar en usufructo edificado mediante un pago único 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 certificado o de una transferencia electrónica o bancaria.

B. Opción de Compraventa

Cuando el comprador presente evidencia de que no posee la totalidad de la suma de dinero necesario para la compra de un solar en usufructo edificado y de que tenga los medios económicos para adquirirlo, a solicitud del comprador, el alcalde podrá autorizar que se efectué y otorgue un contrato de opción de compraventa del solar en usufructo edificado previo a comenzar los procesos de

compraventa. El alcalde tendrá la discreción para determinar si concede o no una solicitud para una opción a compraventa.

El contrato de opción a compraventa podrá: (1) incentivar que el optante abone el saldo del precio de venta mediante pagos recurrentes voluntarios sin penalidades o condición sobre el pago; y (2) incluir los términos y condiciones que el alcalde estime necesarios y convenientes, siempre y cuando no sean contrarios a este artículo, y sea para proteger al Municipio y la propiedad inmueble municipal.

El contrato de opción: (1) no es transferible; (2) no es un título de propiedad; (3) no concede derecho de posesión; y (4) no crea derechos de dominio sobre el solar en usufructo edificado. Solamente será un mecanismo para sacar el mercado el solar en usufructo edificado por un término fijo de tiempo.

Este proceso se conocerá como opción de compraventa, y cumplirá con los siguientes requisitos:

1. Término de la Opción de Compraventa y Forma de Pago

Ninguna opción de compraventa podrá exceder de treinta y seis (36) meses contados desde la fecha de su otorgamiento.

El comprador podrá pagar en cualquier momento durante el término de duración de la opción de compraventa, el precio de venta estipulado a través de cheques certificados o de transferencias electrónicas o bancarias.

2. Requisitos de Fianza en las Opciones de Compraventa

Antes o de forma coetánea con el otorgamiento de la opción a compraventa, el comprador depositará en la Oficina de Recaudaciones del Departamento de Finanzas Municipal, la cantidad de mil dólares (\$1,000.00) o 10% (diez por ciento) del precio de venta (lo que sea mayor) en concepto de fianza, la cual se acreditará al último pago previo al otorgamiento de la correspondiente escritura de compraventa.

3. Informe de Pagos

Cuando culmine el término de la opción a compraventa, el Recaudador Municipal rendirá un informe al Director de Finanzas de los pagos recibidos.

4. Falta de Cumplimiento y Confiscación de Fianza

Si del "Informe de Pagos" resulta que el comprador no ha entregado el importe total del precio de venta, el Director de Finanzas cancelará la opción y su solicitud de compra, y le devolverá al comprador los plazos que haya pagado y se le confiscará la fianza depositada, pasando esta a los fondos generales municipales.

Igualmente se confiscará y pasará a los fondos generales, el importe de la fianza si el comprador después de habérsele

otorgado una opción de compraventa desiste del negocio.

5. Certificado de Pago

Si del “Informe de Pagos” resulta que el comprador cumplió en el tiempo provisto por el Municipio con el saldo total del precio de venta, el Director de Finanzas emitirá el correspondiente certificado de pago.

Emitido el Certificado de Pago por el Director de Finanzas, entonces la Secretaría Municipal, iniciará el proceso para autorizar el otorgamiento de la correspondiente escritura de compraventa.

SECCIÓN 7: Se enmienda el Artículo 8.02 para que lea como sigue:

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 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 exclusivamente residencial y es ocupado por el usufructuario.
3. Zonas Comerciales	100% del valor según tasación.
4. Zonas Vacantes	100% del valor según tasación.

El descuento del 20% solo aplicará si la propiedad constituye la residencia principal del usufructuario y ha sido ocupada por éste de forma ininterrumpida por un término de cinco (5) años. De no cumplirse con lo anterior, el precio de venta será el 100% del valor de tasación, según determinado por un evaluador de bienes raíces.

SECCIÓN 8: Se añade el Artículo 8.04 para que lea como sigue:

Artículo 8.04—Gastos a cuenta del Comprador

El comprador es responsable de:

1. seleccionar y pagar los honorarios del abogado-notario que realizará la escritura pública;
2. sufragar los gastos del otorgamiento de la escritura, su copia certificada y de su inscripción en el Registro de la Propiedad;
3. pagar los gastos de cualquier mensura o segregación, según aplique;
4. completar, radicar y tramitar la solicitud de Cambio de Dueño para el traspaso de titularidad en el CRIM;
5. asumir la responsabilidad de cumplir con el trámite para la inscripción de la titularidad del inmueble ante Registro de la Propiedad; y
6. pagar el costo de tasación, de ser necesario.

SECCIÓN 9: 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 10: 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 11: Esta Ordenanza comenzará a regir una vez sea aprobada por la Asamblea Municipal de Manatí y firmada por el Alcalde.

SECCIÓN 12: 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 9 de mayo de 2023.


Hon. Glorimar Falconi Arroyo
Presidente


Sr. Rafael Montes Rosarico
Secretario

Aprobado por el señor Alcalde,
el día 11 de mayo de 2023.


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. 15 Serie 2022-2023**, titulada: **"PARA ENMENDAR LA ORDENANZA NÚM. 17, SERIE 2021-2022, TITULADA "REGLAMENTO PARA ESTABLECER LAS NORMAS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA CONCESIÓN, REVOCACIÓN Y LA VENTA DE SOLARES EN USUFRUCTO DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE MANATÍ" A LOS FINES DE ENMENDAR LOS ARTÍCULOS 5.02(B), 6.01, 6.03, 6.04 Y 8.02 Y AÑADIR UN NUEVO ARTÍCULO 8.04, Y PARA OTROS FINES."**, aprobada por la Legislatura Municipal de Manatí, Puerto Rico, en Sesión Ordinaria, celebrada el día 9 de mayo de 2023.

VOTO AFIRMATIVO:	10
Hon. Glorimar Falconi Arroyo	Hon. Jerry Zahamir Nieves Rosario
Hon. Minerva Serpa Fernández	Hon. María C. Robles Torres
Hon. Vito Manuel Castro Rosa	Hon. María A. Otero González
Hon. José A. Saavedra Alicea	Hon. Carlos E. Rivera Arroyo
Hon. Raúl Román Freytes	Hon. Dewin A. Ayala Escarfullery

VOTOS ABSTENIDOS:	0
VOTOS EN CONTRA:	3
Hon. Ana G. Ayala Ortiz	Hon. Christian R. Marrero Ortega
Hon. Annie J. Estados Hernández	

AUSENTES EXCUSADOS:	3
Hon. Heriberto López González	Hon. José Israel Malavé Rodríguez
Hon. Cándida R. Sánchez Soto	

AUSENTES:	0
VACANTE:	0

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 estampar para que conste en la misma, el Gran Sello Oficial de la Legislatura del Municipio Autónomo de Manatí, Puerto Rico, el día 11 de mayo de 2023.




Rafael Montes Rosario
Secretario
Legislatura Municipal Manatí