



LEGISLATURA MUNICIPAL DE AGUAS BUENAS

19va. Legislatura Municipal

Sesión Ordinaria **JUNIO 2013**Fecha: **13 de junio de 2013**Presentado por: **Administración****ORDENANZA NÚMERO 37 SERIE 2012-2013**

PARA ENMENDAR EL CAPÍTULO V DEL CÓDIGO DE SANEAMIENTO, ADOPTADO MEDIANTE LA ORDENANZA NÚM. 27 DE LA SERIE 2011-2012 Y EL ART. 2.05 DEL REGLAMENTO PARA ESTABLECER LAS NORMAS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA CONCESIÓN, VENTA Y REVOCACIÓN DE SOLARES CEDIDOS EN USUFRUCTO, ADOPTADO MEDIANTE LA ORDENANZA NÚM. 28 DE LA SERIE 2011-2012; CON EL FIN DE MAXIMIZAR EL APROVECHAMIENTO DE LAS FACULTADAS CONCEDIDAS POR LEY QUE TIENEN LOS MUNICIPIOS PARA IDENTIFICAR, DECLARAR, Y ELIMINAR LOS ESTORBOS PÚBLICOS, Y PARA OTROS FINES.

POR CUANTO: La Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como "Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", establece en su Art. 2.001 la facultad de cada municipio el ordenar, reglamentar y resolver cuanto sea necesario o conveniente para ejercer todas las facultades correspondientes a un gobierno local, lograr sus fines y funciones y atender las necesidades locales de sus residentes dentro de sus límites territoriales.

POR CUANTO: El Código Civil de Puerto Rico impone una responsabilidad a todo propietario de mantener sus propiedades en buen estado, estableciendo en su Art. 323 que: "Si un edificio, pared, columna o cualquiera otra construcción amenazase ruina, el propietario estará obligado a su demolición, o a ejecutar las obras necesarias para evitar su caída. Si no lo verificase el propietario de la obra ruinoso, la autoridad podrá hacerla demoler a costa del mismo".

POR CUANTO: La Ley Núm. 222 de 15 de mayo de 1938, según enmendada, prohíbe que todo dueño de una vivienda que amenace ruina la mantenga en ese estado, constituyendo una amenaza para la ciudadanía en general. La Ley también declara que la eliminación de tales viviendas es una necesidad pública.

POR CUANTO: El Art. 2.005(c) de la Ley de Municipios Autónomos faculta a los municipios de Puerto Rico a declarar estorbo público cualquier solar

ordenanzas disponiendo lo relativo a las viviendas, estructuras y edificaciones que por su estado de ruina, falta de reparación y defectos de construcción son peligrosas o perjudiciales para la salud o seguridad.

POR CUANTO:

La Ley Núm. 31 de 2012 de 18 de enero de 2012, según enmendada, conocida como "Ley para Viabilizar la Restauración de las Comunidades de Puerto Rico", faculta a los municipios utilizar sus facultades de expropiación forzosa en propiedades inmuebles que hayan sido declaradas estorbos públicos, para ser transferidas a personas que se propongan rehabilitar esos inmuebles y que provean los fondos necesarios para la justa compensación.

POR CUANTO:

Durante las últimas décadas, la cantidad de edificios y solares en ruina dentro de los límites territoriales del Municipio Autónomo de Aguas Buenas han aumentado drásticamente. Estas propiedades han afectado seriamente la calidad de vida de los aguasbonenses por el peligro que representan al ambiente, salud y seguridad pública. Muchas de estas propiedades han sido completamente abandonadas por sus dueños, quienes no han tomado acción o han expresado interés en realizar las mejoras necesarias para remediar el peligro que representan a la sociedad. Según el Censo del 2010, 13% de las viviendas en Aguas Buenas son vacantes, muchas de estas abandonadas o en ruina. Ciertamente, este fenómeno representa una crisis social, lo cual debe ser rechazado y atendido con la mayor atención y eficiencia posible.

POR CUANTO:

Aunque los motivos y deseos del estado en resolver estos asuntos han sido consistentes durante las últimas décadas, las leyes y el ordenamiento legal son confusos e inconsistentes. Cada ley establece procedimientos diferentes y traslapados, las cuales obstaculizan las facultades de los municipios.

POR CUANTO:

La Legislatura Municipal de Aguas Buenas aprobó el Código de Saneamiento, adoptado mediante la Ordenanza 27 de la Serie 2011-2012. Se incluyó el Capítulo V de este Código, "Declaración y Eliminación de Estorbos Públicos" con la intención de atender el crisis de los edificación y solares estorbos. Sin embargo, es necesario actualizar el Capítulo V, más las definiciones pertinentes del Capítulo I para adoptar todas las facultades ofrecidas por todas las leyes antemencionadas.

La Legislatura Municipal de Aguas Buenas aprobó el Reglamento para Establecer las Normas y Procedimientos para la Concesión, Venta y Revocación de Solares Cedidos en Usufructo, adoptado mediante la Ordenanza Número 28 de la Serie 2011-2012. El Artículo 2.05 de este Reglamento enumera los varios Modos de Extinguirse el Usufructo. Sin embargo, es necesario actualizar el Artículo 2.05 para atemperarlo con las leyes aplicables y las prioridades del Municipio en torno a los estorbos

públicos, ya que muchos de estos existen en terrenos municipales cedidos en usufructo.

POR CUANTO: La Legislatura Municipal busca el mecanismo legal más eficiente y efectivo de la identificación, declaración y eliminación de estorbos públicos. Por dicha razón, se propone crear un solo procedimiento que cumple con las estipulaciones de todas las leyes antes mencionadas, pero también a la vez asegurando un procedimiento simplificado y fácil ejecutar. Dicho procedimiento busca atender los estorbos públicos con una variedad de herramientas, las cuales incluyen la declaración, rotulación, multa, cobro por limpieza y mejora, grava y/o expropiación de dichas propiedades.

POR TANTO: **RESUELVASE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE AGUAS BUENAS, PUERTO RICO LO SIGUIENTE:**

1RA SECCIÓN: Se enmienda el Capítulo V del Código de Saneamiento, adoptado mediante la Ordenanza 27 de la Serie 2011-2012, con el fin de maximizar el aprovechamiento de las facultades concedidas por ley que tienen los municipios para identificar, declarar y eliminar los estorbos públicos.

2DA SECCIÓN: Se derrota el Capítulo V y se lo sustituya con un Capítulo nuevo, copia del cual se acompaña y se hace formar parte integral de esta Ordenanza.

3RA SECCIÓN: Se añade un Inciso 9 al Artículo 2.05 de Reglamento para Establecer las Normas y Procedimientos para la Concesión, Venta y Revocación de Solares Cedidos en Usufructo, adoptado mediante la Ordenanza Núm. 28 de la Serie 2011-2012 para que leerá como sigue:

Artículo 2.05- Modos de Extinguirse el Usufructo

El derecho de usufructo sobre los solares municipales se extingue...

9. Por la violación del Artículo 425 del Código Civil de Puerto Rico, lo cual establece la responsabilidad de cada usufructuario cuidar las cosas dadas en usufructo como un buen padre de familia.

4TA SECCIÓN: Se ordena a la Secretaria de la Legislatura Municipal de Aguas Buenas a incorporar las enmiendas a los textos correspondientes haciendo constar al final de la referida Sección una nota que lea **"Incorporado mediante Ordenanza Número 37 de la Serie 2012-2013, aprobada en la Sesión Ordinaria del 13 de junio de 2013"**.

5TA SECCIÓN: El Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial tendrá

sesenta (60) días calendarios a partir de la aprobación final de este proyecto para levantar un Inventario de Propiedades Declaradas como Estorbos Públicos de acuerdo con el Artículo 25 (E) del Reglamento. A culminar este periodo, el Alcalde reportará a esta Legislatura las gestiones realizadas.

6TA SECCIÓN: Las disposiciones de esta Ordenanza son independientes y separadas y si cualquier sección, párrafo, oración o cláusula fuera declarada nula por cualquier Tribunal de jurisdicción competente, la decisión de dicha corte no afectará la validez de ninguna otra sección, párrafo, oración o cláusula de la misma.

7MA SECCIÓN: Cualquier Ordenanza o Resolución que entre en conflicto con la Ordenanza aquí aprobada queda por la presente derogada.

8VA SECCIÓN: Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación por la Legislatura Municipal, sea firmada por el Presidente de la Legislatura y por el señor Alcalde y con posterioridad a la publicación de la presente Ordenanza en un periódico de circulación general, y el registro del Código ante el Departamento de Estado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

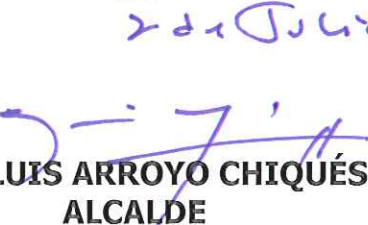
9NA SECCIÓN: Copia de la presente Ordenanza será remitida al Departamento de Saneamiento y Protección Ambiental y al Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial.

APROBADA POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE AGUAS BUENAS DEL ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO, HOY 13 DE JUNIO DE 2013.


HON. RAFAEL MATOS RODRIGUEZ
PRESIDENTE
LEGISLATURA MUNICIPAL


SRA. LEFBIA ENID COTTO FLORES
SECRETARIA
LEGISLATURA MUNICIPAL

APROBADA Y FIRMADA POR EL HONORABLE LUÍS ARROYO CHIQUÉS, ALCALDE DE AGUAS BUENAS, PUERTO RICO, EL DÍA 13 DE JUNIO DE 2013.


LUIS ARROYO CHIQUÉS
ALCALDE





LEGISLATURA MUNICIPAL DE AGUAS BUENAS

HON. RAFAEL MATOS RODRÍGUEZ
PRESIDENTE

CERTIFICACIÓN

YO, LEFBIA ENID COTTO FLORES, SECRETARIA DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE AGUAS BUENAS, PUERTO RICO POR LA PRESENTE CERTIFICO:

Que la que antecede es el texto original de la Ordenanza Número 37 de la Serie 2012-2013, aprobada por la Legislatura Municipal de Aguas Buenas, Puerto Rico, en Sesión Ordinaria del mes de junio del 13 de junio de 2013.

VOTOS AFIRMATIVOS 13 VOTOS ABSTENIDOS 0 VOTOS EN CONTRA 0

CON LOS VOTOS AFIRMATIVOS de los honorables:

- 1) Rafael Matos Rodríguez
- 2) Rafael A. Cardona Carvajal
- 3) Andrés E. Encalada Massa
- 4) Zobeida Merced Acevedo
- 5) Luis O. Gallardo Rivera
- 6) Edmundo R. Cid Nieves
- 7) Elizabeth Rosa Ramos
- 8) Roberto Velázquez Nieves
- 9) Nilka Acevedo Pietri
- 10) Harry Olivero Rodríguez
- 11) José B. Canino Laporte
- 12) Guillermo Cotto Velázquez
- 13) Humberto O. Pagan Sánchez

EXCUSADO:

- 14) Rafael Medina López

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 para uso oficial expido la presente y hago estampar, Gran Sello Oficial de este Municipio de Aguas Buenas, el 17 de junio de 2013.


Lefbia Enid Cotto Flores
Secretaria
Legislatura Municipal

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
GOBIERNO MUNICIPAL DE AGUAS BUENAS
AGUAS BUENAS, PUERTO RICO**



**REGLAMENTO PARA ESTABLECER LAS NORMAS Y PROCEDIMIENTOS
PARA
LA CONCESIÓN, VENTA Y REVOCACIÓN DE SOLARES CEDIDOS EN
USUFRUCTO POR EL
MUNICIPIO DE AGUAS BUENAS**


**HON. LUIS ARROYO CHIQUÉS
ALCALDE**

**Enmendado por la Ordenanza Número 37 de la Serie 2012-2013
del 13 de junio de 2013.**

REGLAMENTO PARA ESTABLECER LAS NORMAS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA
CONCESION, VENTA Y REVOCACION DE SOLARES CEDIDOS EN USUFRUCTO POR EL
MUNICIPIO DE AGUAS BUENAS.

CONTENIDO

DISPOSICIONES GENERALES.....	4
Artículo 1.01-Título	4
Artículo 1.02-Leyes aplicables	4
Artículo 1.03-Propósito	4
Artículo 1.04.-Interpretación de palabras y frases	5
Artículo 1.05-Prohibición de discrimen.....	5
Artículo 1.06- Aprobación por la Legislatura.....	5
CAPÍTULO 2.....	5
USUFRUCTO, DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL USUFRUCTUARIO.....	5
Artículo 2.01- Definición de Usufructo	5
Artículo 2.02- Constitución del Usufructo	6
Artículo 2.03- Quien se considera Usufructuario	6
Artículo 2.04- Derechos y Obligaciones del Usufructuario	6
Artículo 2.05- Modos de Extinguirse el Usufructo.....	8
Artículo 2.06- Enajenación del derecho de usufructo.....	8
Artículo 2.07- Evidencia de Derecho Usufructuario	9
Artículo 2.08- Quienes Pueden Comprar Solares Municipales en Usufructo	9
CAPÍTULO 3.....	9
VENTA DE SOLARES EN USUFRUCTO.....	9
Artículo 3.01- Venta de Solares Municipales Cedidos en Usufructo	9
Artículo 3.02 - Subasta Pública	10
Artículo 3.03- Ventas de Contado	10
Artículo 3.04- Ventas a Plazos de Solares Edificados.....	10
Artículo 3.05- Requisitos y Condiciones para la Venta de Solares cedidos en usufructo.	11
CAPÍTULO 4.....	13
VALORIZACIÓN DE LOS SOLARES MUNICIPALES EN USUFRUCTO.....	13
Artículo 4.01-Revisión de la Valoración de Solares en Usufructo.....	13
Artículo 4.02- Revisión de la Valorización a través de un Evaluador de Bienes Raíces ..	13
Artículo 4.03- Vigencia de la Valorización del CRIM.....	13

REGLAMENTO PARA ESTABLECER LAS NORMAS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA
CONCESION, VENTA Y REVOCACION DE SOLARES CEDIDOS EN USUFRUCTO POR EL
MUNICIPIO DE AGUAS BUENAS.

CAPÍTULO 5.....	13
PRECIO DE VENTA DE SOLARES EN USUFRUCTO	13
Artículo 5.01- Precio de Venta	14
Artículo 5.02- Guías Para la Fijación del Precio de Venta de Solares en Usufructo.....	14
Artículo 5.03- Precio por Zona y Color.....	14
CAPÍTULO 6.....	15
REVOCACIÓN DE CONCESIÓN DEL USUFRUCTO.....	15
Artículo 6.01 - Revocación de Concesión de Usufructo de Solares Dedicados como uso comercial.....	15
Artículo 6.03- Causas para la Revocación del Derecho de Usufructos de Solares Pertencientes al Municipio de Aguas Buenas	15
Artículo 6.04 – Procedimiento para la Revocación de la Concesión de Usufructo por abandono de la Propiedad con Estructura.....	16
Artículo 6.05- Solares Vacantes	18
CAPÍTULO 7.....	19
CONCESIÓN DE SOLARES EN USUFRUCTO DE SOLARES REPOSEIDOS O VACANTES	19
Artículo 7.01- Creación de Registro de Solicitantes.....	19
Artículo 7.02 - Requisitos De Elegibilidad.....	19
Artículo 7.03 - Establecimiento De Prioridades	21
Artículo 7.04 - Candidatos No Elegibles	21
Artículo 7.05- Procedimiento Para La Selección De Personas Elegibles.....	22
Capítulo 8.....	23
DISPOSICIONES FINALES.....	23
Artículo 8.01.-Separabilidad.....	23
Artículo 8.02.-Enmiendas a este Reglamento.....	23
Artículo 8.04- Derogación	23
Artículo 8.05.-Vigencia	24

CAPÍTULO 1


DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.01-Título

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

Artículo 1.02-Leyes aplicables

Este Reglamento se adopta al amparo de la 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 de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada.

 Este Reglamento se adopta, además, al amparo de la facultades y funciones legislativas delegadas a los Municipios de Puerto Rico, y a sus Legislaturas Municipales para reglamentar los asuntos locales y 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, al amparo del artículo 9.006 de la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

Artículo 1.03-Propósito

Es política pública del Municipio de Aguas Buenas, el no disponer de propiedad pública sin mediar un fin público para la venta de los bienes inmuebles municipales. La venta de propiedad inmueble municipal es la excepción y no la norma.

No obstante el Municipio tiene la obligación de ser facilitador de sus ciudadanos y establecer los medios para garantizar sus derechos, incluyendo el derecho a la vida, a la libertad y al disfrute de la propiedad, principalmente garantizando un derecho a vivienda a todos los residentes de Aguas Buenas, fomentando así la adquisición de estructuras para ser dedicadas y ocupadas como viviendas principal de sus adquirentes.

Toda venta de solares municipales en usufructo cumplirá con las disposiciones de ley, ordenanza, reglamento y los planes de ordenación territorial aplicables y las escrituras de

REGLAMENTO PARA ESTABLECER LAS NORMAS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA CONCESION, VENTA Y REVOCACION DE SOLARES CEDIDOS EN USUFRUCTO POR EL MUNICIPIO DE AGUAS BUENAS.

transferencia del título de propiedad serán otorgadas por el Alcalde o por el funcionario administrativo en quien éste delegue.

Artículo 1.04.-Interpretación de palabras y frases

Las palabras y frases en este Código 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 de Aguas Buenas 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

La Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico establece en su artículo 9.006 que toda venta de solares municipales en usufructo deberá ser autorizada y aprobada por la Legislatura Municipal mediante ordenanza debidamente aprobada con el voto de la mayoría absoluta del total de los miembros que componen la Legislatura Municipal de Aguas Buenas.

De conformidad con la ley será mayoría absoluta la mitad más uno del total de los miembros que componen la Legislatura Municipal. De existir una vacante, ésta 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 a las normas y sujeto al precio y condiciones que se establecen a continuación, sin que sea necesaria la participación o autorización de la Legislatura para cada transacción.

CAPÍTULO 2

USUFRUCTO, DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL USUFRUCTUARIO

Artículo 2.01- Definición de Usufructo

Usufructo es el derecho de disfrutar de una cosa cuya propiedad es ajena, 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.

REGLAMENTO PARA ESTABLECER LAS NORMAS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA CONCESION, VENTA Y REVOCACION DE SOLARES CEDIDOS EN USUFRUCTO POR EL MUNICIPIO DE AGUAS BUENAS.

Artículo 2.02- Constitución del Usufructo

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

Artículo 2.03- Quien 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 de los mismos que sean residentes de Aguas Buenas en los últimos cinco (5) años, siempre que se traten de solares edificados 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 en el ejercicio del disfrute del usufructo los siguientes derechos:

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 de Aguas Buenas.
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.
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, pero no tendrá por ello derecho a indemnización. Podrá no obstante, retirar dichas mejoras, si fuere posible hacerlo sin detrimento de los bienes.

REGLAMENTO PARA ESTABLECER LAS NORMAS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA CONCESION, VENTA Y REVOCACION DE SOLARES CEDIDOS EN USUFRUCTO POR EL MUNICIPIO DE AGUAS BUENAS.

6. El canon de arrendamiento de los usufructos residenciales quedará igual al canon vigente al momento de la aprobación de este reglamento.

B. Obligaciones del Usufructuario

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

1. El usufructuario está obligado a vivir y ocupar la parcela dentro de los próximos ciento veinte días (120) contados a partir de la fecha de entrega de la misma. El usufructuario deberá solicitar prórroga de este término a los funcionarios del Municipio de no poder ocupar la parcela o solar en el período antes establecido.
2. 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 de Aguas Buenas, previo la aprobación de la Legislatura Municipal.
3. El usufructuario deberá cuidar el solar cedido en usufructo como un buen padre de familia.
4. El usufructuario estará obligado a hacer las reparaciones ordinarias que necesite el solar cedido en usufructo. Se considerarán reparaciones ordinarias las 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 darle aviso 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 condenas de los pleitos sostenidos sobre el usufructo.

REGLAMENTO PARA ESTABLECER LAS NORMAS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA CONCESION, VENTA Y REVOCACION DE SOLARES CEDIDOS EN USUFRUCTO POR EL MUNICIPIO DE AGUAS BUENAS.

9. Los usufructuarios permitirán a los empleados del Municipio de Aguas Buenas libre acceso al solar adjudicado para que inspeccionen los mismos a fin de determinar si se está cumpliendo con el Reglamento.
10. El usufructuario está obligado a pagar la mensualidad establecida en el contrato de usufructo.
11. Todos los usufructuarios de solares pertenecientes al Municipio de Aguas Buenas deberán comparecer a la Secretaria Municipal a 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 por que se constituyó, o cumplirse la condición resolutoria consignada en el título constitutivo.
3. Por la reunión 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 la violación del Artículo 425 del Código Civil de Puerto Rico, cual establece la responsabilidad de cada usufructuario cuidar las cosas dadas en usufructo como un buen padre de familia.¹

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.

¹ Enmendado por la Ordenanza Numero 37 de la Serie 2012-2013 del 13 de junio de 2013.

REGLAMENTO PARA ESTABLECER LAS NORMAS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA CONCESION, VENTA Y REVOCACION DE SOLARES CEDIDOS EN USUFRUCTO POR EL MUNICIPIO DE AGUAS BUENAS.

Disponiéndose, que 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 de Aguas Buenas 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 y/o cesionario, acreedor y/o deudor, vendedor o adquirente, quedando el Municipio de Aguas Buenas 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.

Disponiéndose, sin embargo, que el Municipio de Aguas Buenas 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

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- Quienes Pueden Comprar Solares Municipales en Usufructo

Solo podrán comprar solares en usufructo los usufructuarios de los mismos, sus herederos o sucesores, el poseedor de hecho, el arrendatario, el ocupante o inquilino del solar, o aquellas personas que se encuentren en posesión de los mismos que sean residentes de Aguas Buenas en los últimos cinco (5) años, siempre que se traten de solares edificados dedicados a viviendas, y el adquirente del mismo compre 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 a cualquier usufructuario o

REGLAMENTO PARA ESTABLECER LAS NORMAS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA CONCESION, VENTA Y REVOCACION DE SOLARES CEDIDOS EN USUFRUCTO POR EL MUNICIPIO DE AGUAS BUENAS.

poseedor de hecho, arrendatario, ocupante o inquilino de un solar municipal, sin necesidad de subasta pública, cuando dicho solar este dedicado a vivienda.

Artículo 3.02 - Subasta Pública

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 a cualquier usufructuario o poseedor de hecho, arrendatario, ocupante o inquilino de un solar municipal, sin necesidad de subasta pública, según establecido en el Artículo 9.006 de la Ley de Municipios Autónomos.

Artículo 3.03- 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 y la Junta de Planificación con la aprobación de la Legislatura Municipal, venda de contado los solares 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.

Artículo 3.04- Ventas a Plazos de Solares Edificados

re
A. Cuando un usufructuario o poseedor de hecho, arrendatario, ocupante o inquilino de un solar municipal edificado, no tenga la totalidad de la suma dinero necesario por 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 entendiéndose que el interesado 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 aplicado al último pago.

3. Falta de Pago

REGLAMENTO PARA ESTABLECER LAS NORMAS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA CONCESION, VENTA Y REVOCACION DE SOLARES CEDIDOS EN USUFRUCTO POR EL MUNICIPIO DE AGUAS BUENAS.

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 los plazos que haya pagado y se le confiscará la fianza depositada, pasando la misma a los fondos generales municipales.

Igualmente confiscará y pasará a los fondos generales el importe de la fianza si el comprador después de habersele 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 los plazos pagados y a cancelar la fianza depositada.

B. Una vez el usufructuario cumpla con todos los pagos el Municipio iniciara el proceso para obtener la autorización de venta por parte de la Legislatura Municipal y otorgar la correspondiente escritura de compraventa.

Artículo 3.05- Requisitos y Condiciones para la Venta de Solares cedidos en usufructo.

Por disposición de la Ley de Municipios Autónomos toda ordenanza de la Legislatura autorizando la venta de los solares en usufructo establecerá las normas, reglas, condiciones y precios de venta del solar de que se trate. Estarán disponibles para la venta, solo aquellos solares dedicados a uso de vivienda, aquellos solares utilizados con propósitos comerciales continuarán en arrendamiento.

En ese caso se establece que toda venta de solares cedidos en usufructo por el Municipio de Aguas Buenas deberá cumplir 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 ellos:
 - a. Nombre, dirección, teléfono.
 - b. En caso de que el CRIM no haga la revisión de la valoración vigente de los solares municipales en usufructo en el término de tres (3) años la persona interesada podrá solicitar al Municipio que realice la valoración a través de un evaluador de bienes raíces debidamente autorizado para ejercer en Puerto Rico, quien la efectuará de acuerdo a las normas y prácticas prevalecientes en el mercado. En dicho caso la persona interesada deberá

REGLAMENTO PARA ESTABLECER LAS NORMAS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA CONCESION, VENTA Y REVOCACION DE SOLARES CEDIDOS EN USUFRUCTO POR EL MUNICIPIO DE AGUAS BUENAS.

consignar en el Departamento de Finanzas el costo de la tasación, que le sea requerido por el Municipio. Dicho costo no será reembolsable.

2. Toda persona que adquiera mediante compra un solar municipal cedido en usufructo deberá utilizar el mismo como su vivienda principal.
3. No podrá vender, ceder, donar, transferir o permutar el mismo 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 de Aguas Buenas.

El Alcalde sólo podrá considerar las siguientes razones para autorizar la venta, cesión, donación, transferencia o permuta antes de los siete 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. Esta restricción se hará constar en la escritura de compraventa.

- 
4. En el caso de solares dedicados a vivienda, el precio de venta será el valor de tasación que fije el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM), según más adelante se indica.
 5. La venta se hará mediante escritura pública.
 6. La venta de cualquier solar cedido 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 reembolsará al Municipio los gastos incurridos, si alguno, en servicios tales como, tasación de ser necesaria, mensuras o segregaciones, y otros.
 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 CRIM.

10. El comprador someterá al Municipio copia de la escritura otorgada así como evidencia de su presentación al Registro de la Propiedad, Sección de Caguas II.

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 la misma.

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 a las normas y prácticas prevalecientes en el mercado. El municipio remitirá copia de esta revisión de la valoración al CRIM, para que sea ratificada por éste.

Artículo 4.03- Vigencia de la Valorización del CRIM

Los valores establecidos por el CRIM para los solares cedidos en usufructo por el Municipio de Aguas Buenas y adoptados por la presente Ordenanza cumplirá con lo dispuesto en el artículo 9.006 (b) de la Ley 81 del 30 de agosto de 1991, conocida Ley de Municipios Autónomos según enmendada.

CAPÍTULO 5

PRECIO DE VENTA DE SOLARES EN USUFRUCTO

REGLAMENTO PARA ESTABLECER LAS NORMAS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA CONCESION, VENTA Y REVOCACION DE SOLARES CEDIDOS EN USUFRUCTO POR EL MUNICIPIO DE AGUAS BUENAS.

Artículo 5.01- Precio de Venta

Luego del estudio y análisis sobre las ventas y/o transacciones de solares municipales en usufructo, concluimos que el derecho sobre la nuda propiedad correspondiente al municipio es un 20% del valor en el mercado de dichos solares y el derecho del usufructuario que utiliza el solar para fines residenciales es un 80%.

Artículo 5.02- 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 de Aguas Buenas 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.

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

Artículo 5.03- Precio por Zona y Color

Los solares ubicados en las referidas zonas tendrán el valor por metro cuadrado que se indica a continuación, el cual se ha determinado a base de la valoración que al efecto ha hecho el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM), según la última valorización del CRIM de febrero de 2007. (ver fecha de última valoración)

Colores	Zona Número	Precio
Amarillo	1	\$275.00 por metro cuadrado
Rojo	2	\$225.00 por metro cuadrado
Azul	3	\$200.00 por metro cuadrado
Anaranjado	4	\$135.00 por metro cuadrado
Verde	5	\$80.00 por metro cuadrado
Marrón	6	\$40.00 por metro cuadrado

CAPÍTULO 6

REVOCACIÓN DE CONCESIÓN DEL USUFRUCTO

Artículo 6.01 - Revocación de Concesión de Usufructo de Solares Dedicados como uso comercial

Por la presente quedan revocados todos los usufructos de solares utilizados con propósitos comerciales, y aquellos solares dedicados con fines residenciales que a la fecha de la aprobación de este reglamento las viviendas se encuentren bajo alquiler y la propiedad no sea disfrutado personalmente por sus usufructuarios, sus herederos o sucesores. Estos en lo sucesivo pagarán un canon de arrendamiento de conformidad con lo establecido más adelante.

Artículo 6.02- Arrendamiento de Solares

ae Los solares utilizados con propósitos comerciales pagarán un canon de arrendamiento de un dólar (\$1.00) mensual por cada metro cuadrado (m²). 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 establecer un contrato de arrendamiento nuevo.

Artículo 6.03- Causas para la Revocación del Derecho de Usufructos de Solares Pertenecientes al Municipio de Aguas Buenas

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.
- B. Cuando la edificación ubicada en la parcela o solar se encuentren en estado de abandono por espacio de un año (1) o más a partir de la fecha en que se adjudicó el usufructo.
 - C. Cuando se declare como estorbo público las edificaciones, edificios, estructuras ubicadas en solares en usufructos pertenecientes al Municipio de Aguas Buenas
 - D. Cuando no haya pagado el canon de usufructo por más de tres (3) años en los casos de solar de uso residencial.
 - 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.

Artículo 6.04 – Procedimiento para la Revocación de la Concesión de Usufructo por abandono de la Propiedad con Estructura

A. Notificación

Cuando el Municipio estime que existe causa justificada para la revocación de una concesión de usufructo podrá iniciar un proceso para la revocación de la concesión de usufructo. En tal caso se notificará por escrito, con acuse de recibo, al usufructuario, a su última dirección conocida, si su nombre y dirección fuera conocida de la intención de revocarle tal concesión.

El funcionario a cargo de la investigación para iniciar el proceso para la revocación de la concesión del usufructo será responsable de preparar un expediente donde documentará las visitas y gestiones realizadas durante la investigación. Tales gestiones incluirán: entrevistas realizadas a los vecinos, visitas realizadas al solar, horas y fechas de las visitas, fotografías del solar y las mejoras, copia de las cartas enviadas con acuse de recibo y copia del edicto, en los casos que aplicase.

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.

B. Derecho a Vista Administrativa

REGLAMENTO PARA ESTABLECER LAS NORMAS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA CONCESION, VENTA Y REVOCACION DE SOLARES CEDIDOS EN USUFRUCTO POR EL MUNICIPIO DE AGUAS BUENAS.

El Municipio le informará a los usufructuarios que tendrán derecho a una vista administrativa para exponer su derecho y las causas por las cuales no deba revocarse el usufructo, la cual se celebrará en la fecha que se indique en la carta y/o edicto, es decir, 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.

1. La notificación al dueño o parte con interés personalmente o por correo certificado con acuse de recibo, informándole la celebración de una vista administrativa con no menos de diez (10) días calendario de anticipación de la misma. También deberá publicarse la misma por espacio de dos (2) semanas mediante avisos por escrito visiblemente colocados en tres (3) sitios públicos del municipio, tales como la alcaldía, el tribunal y la colecturía.
2. Luego de la notificación, ya sea personal o por los avisos el propietario, poseedor o persona con interés tendrá treinta (30) días para oponerse a la revocación del usufructo, y solicitar vista ante un oficial examinador, para presentar la prueba testifical, documental o pericial que estime conveniente.
3. En la notificación de querrela y celebración de vista se incluirá la siguiente información:
 - a. los cargos y/o alegaciones y copia de estos procedimientos;
 - b. fecha, hora y lugar de la audiencia;
 - c. el derecho de presentar una contestación a la determinación preliminar y de comparecer personalmente, o de otro modo, para dar testimonio y presentar evidencia;
 - d. la advertencia de que las partes podrán comparecer asistidas de abogados, pero no están obligados a estar representados;
 - e. las advertencias de las medidas que tomará el municipio si una parte no comparece a la audiencia; y
 - f. la advertencia de que la vista no será suspendida.

C. Celebración de Vista e Informe del Oficial Examinador

Esta vista será presidida por el funcionario o empleado municipal en quien delegue el Alcalde y el usufructuario podrá comparecer, por sí o asistido de abogado, y presentar evidencia a su favor.

REGLAMENTO PARA ESTABLECER LAS NORMAS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA CONCESION, VENTA Y REVOCACION DE SOLARES CEDIDOS EN USUFRUCTO POR EL MUNICIPIO DE AGUAS BUENAS.

De no comparecer el usufructuario se entenderá resuelto el contrato de usufructo y se procederá a tasar las mejoras y las mismas se venderán a la persona que resulte elegible para la concesión del usufructo, disponiéndose que la suma de dinero por concepto de la venta de las mejoras será depositado en un fondo de reserva creado a esos fines, suma que procederá a entregarse al dueño de la estructura cuando este así lo solicitare dentro de un término de cinco (5) años después de depositado el dinero por el nuevo usufructuario. En caso de no mediar reclamación alguna en el término antes dispuesto dicho dinero pasará al Municipio de Aguas Buenas.

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.

D. Decisión del Alcalde

Rendido 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 el informe, y procederá a emitir su decisión por escrito y notificarla al usufructuario.

E. Revisión Judicial

KL 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 en el distrito judicial en que esté ubicado el municipio, 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 del usufructo.

D. Fondo para Mejoras y Rehabilitación de Viviendas

El dinero por concepto de la venta de mejoras no reclamado 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 Artículo 9.015 de la Ley de Municipios Autónomos.

F. Canon de Arrendamiento para Solares Residenciales

En los casos de revocación de la concesión del derecho de usufructo sobre solares con uso residencial, una vez revocada dicha concesión se establecerá un canon de arrendamiento mensual de quince (.15) centavos por cada metro cuadrado (m²) a ser pagados en la Oficina de Finanzas del Municipio Autónomo de Aguas Buenas.

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.

CAPÍTULO 7

CONCESIÓN DE SOLARES EN USUFRUCTO DE SOLARES REPOSEIDOS O VACANTES

Artículo 7.01- Creación de Registro de Solicitantes

La Oficina de la Secretaría Municipal vendrá obligado a mantener un registro de todos los solicitantes de solares similar al existente para las solicitudes de Vivienda bajo el Programa de Plan 8. La adjudicación de solares se hará según el orden en que se reciban las solicitudes y las mismas hayan sido completadas con todos los documentos requeridos, salvo aquellos casos en que la persona resida en el solar donde se le adjudicará el solar de inmediato de la persona cumplir con los requisitos aquí establecidos o en los casos de las personas que cumplan con alguna de las prioridades establecidas en el Artículo 7.03. En el caso de que hayan más de dos solicitantes que cumplan con las prioridades establecidas en el Artículo 7.03, se adjudicará el usufructo de acuerdo al turno que le corresponda en el Registro de Solicitantes.

Artículo 7.02 - Requisitos De Elegibilidad

En este Capítulo se establece el procedimiento para conceder en usufructo aquellos solares que han sido re poseídos y /o estén disponibles para ser asignadas a residentes del Municipio de Aguas Buenas.

Aquellas personas que al momento de la aprobación de este Reglamento ocupen solares en calidad de usufructuarios, arrendatarios, herederos deberán comparecer al Departamento de Vivienda para establecer un contrato nuevo y deberán cumplir con los requisitos de elegibilidad establecidos en este Capítulo para continuar con el usufructo.

A. Los solicitantes deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Haber residido en el Municipio de Aguas Buenas por lo menos cinco (5) años con anterioridad a la fecha de la solicitud. Se aceptarán como evidencia de residencia certificaciones de ayudas económicas del gobierno, la Autoridad de Energía Eléctrica

REGLAMENTO PARA ESTABLECER LAS NORMAS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA CONCESION, VENTA Y REVOCACION DE SOLARES CEDIDOS EN USUFRUCTO POR EL MUNICIPIO DE AGUAS BUENAS.

o Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, facturas de cable tv o celulares, o cualquier documento oficial que acredite residencia en el Municipio. En el caso de contar con ninguno de los documentos antes descritos, se aceptarán al menos tres (3) declaraciones juradas de vecinos acreditando la residencia.

2. No ser o no haber sido propietario de otro solar o residencia.
3. No tener o poseer suficiente capital o ingresos, que le permita adquirir propiedad inmueble para uso de vivienda. Se considerarán aquellas familias compuesta de padres e hijos cuyo ingreso bruto ajustado no exceda de doce mil (\$12,000) dólares al año; incluyéndose en esta suma el ingreso del jefe de familia y su cónyuge. No se considerarán ingresos las ayudas recibidas por concepto de becas de estudios; las compensaciones o pagos globales de veteranos y otros que se reciban por adjudicaciones judiciales, administrativas o en transacciones extrajudiciales; así como la ayuda del gobierno federal recibida del programa de asistencia nutricional, seguro social o sistemas de retiros.

Para determinar el ingreso bruto ajustado, se le deducirá al ingreso bruto anual los siguientes créditos:

1. Mil setecientos (\$1,700.00) dólares del ingreso bruto anual para deducción en nómina;
 2. Mil veinte (\$1,020.00) dólares por cada dependiente menor de veintiún (21) años que no esté trabajando;
 3. Mil setecientos (\$1,700.00) dólares por cualquier miembro de la familia que esté mental o físicamente incapacitado;
 4. Mil setecientos (\$1,700.00) dólares por cualquier miembro de la familia mayor de sesenta y cinco (65) años que no reciba ingresos;
 5. Mil veinte (\$1,020.00) dólares por cada dependiente mayor de veintiún (21) años de edad y hasta veinticinco (25) años de edad que esté cursando estudios universitarios y no devengue ingresos.
- B. El Municipio podrá, ceder mediante contrato de arrendamiento a iglesias, cooperativas y a cualquiera otra organización educativa, social, cívica o caritativa, de fines no pecuniarios, siempre y cuando que a ellas pertenezcan o que con ellas se beneficien los habitantes de la comunidad.
- C. Las familias que habitan en los residenciales públicos o que participen del Programa de Subsidio de Renta bajo la Sección 8, que reúnan los requisitos de elegibilidad para recibir una parcela en usufructo, tendrán la oportunidad de participar en la selección y

REGLAMENTO PARA ESTABLECER LAS NORMAS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA CONCESION, VENTA Y REVOCACION DE SOLARES CEDIDOS EN USUFRUCTO POR EL MUNICIPIO DE AGUAS BUENAS.

sorteos de solares que autoriza la Ley y este Reglamento; disponiéndose, que de resultar agraciado con una parcela o solar en el sorteo, tendrán un plazo de seis (6) meses prorrogables para llevar a cabo la construcción de su vivienda.

- D. Aquellos empleados municipales que cumplan con los requisitos para ser usufructuarios.
- E. La venta del título de propiedad se realizará cuando el beneficiario pase a ocupar el solar. De no poder cumplir el beneficiario con el término de tiempo ofrecido para la construcción de su vivienda y la ocupación de la misma, podrá solicitar prórroga de mediar justa causa, de lo contrario será motivo suficiente para proceder con la reposición de la parcela o solar a través de los procedimientos a esos fines establecidos en este Reglamento.

Artículo 7.03 - Establecimiento De Prioridades

Se dará prioridad en la selección y adjudicación de solares a las siguientes personas en el orden que se establece a continuación:

- A. Las que vivan en el solar a adjudicarse.
- B. Las que sus viviendas fueren adquiridas por el Gobierno o sus Instrumentalidades públicas mediante compra o expropiación para llevar a cabo algún proyecto de interés, utilidad o propósito público.
- C. Las afectadas por desastres naturales o por incendios, cuyas viviendas estuvieran enclavadas en terreno ajeno.
- D. Se podrá dar prioridad a las personas que, después de realizar la correspondiente investigación, se determine 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.
- E. Las personas que vayan a acogerse a estas prioridades deberán reunir los demás requisitos establecidos por ley y el presente Reglamento.

Artículo 7.04 - Candidatos No Elegibles

1. El Municipio no considerará solicitudes de personas que previamente hayan usufructuado solares.
2. Aquellas personas que sean titulares de una vivienda.

Artículo 7.05- Procedimiento Para La Selección De Personas Elegibles

- A. El Departamento de Vivienda del Municipio de Aguas Buenas recibirán solicitudes para los solares disponibles.
- B. A la persona interesada se le llenará una solicitud y se le requerirá que produzca los siguientes documentos:
1. Cualquier evidencia que le conceda alguna prioridad especial dentro de las establecidas en el Artículo 7.02 del presente Capítulo.
 2. Si está empleado, someter certificación de empleo de él y de su cónyuge, cuando corresponda.
 3. Si está desempleado, someter Certificación del Negociado de Seguridad de Empleo del Departamento del Trabajo.
 4. Someter certificación haciendo constar que es beneficiario de algún programa del Departamento de la Familia y Seguro Social.
 5. Documentación pertinente de cualquier otro ingreso.
 6. Cualquier otra documentación que a juicio del Municipio sea necesaria.
- C. A los solicitantes que cualifiquen se les notificará por escrito. De no haber solares disponibles se les anotará en un Registro de Solicitantes cualificados que se establecerá a esos fines.
- D. Si se determina que no califica para acogerse a los beneficios del programa se le notificará por escrito a la dirección indicada en la solicitud. En dicha comunicación se le indicará que de no estar de acuerdo con la determinación que sobre su elegibilidad se haya hecho tendrá 20 días a partir del recibo de la misma para apelar ante el Municipio.
- E. La adjudicación de solares se hará según el orden en que se reciban las solicitudes, salvo aquellos casos en que la persona resida en el solar donde se le adjudicará el solar de inmediato de la persona cumplir con los requisitos aquí establecidos o en los casos de las personas que cumplan con alguna de las prioridades establecidas en el Artículo 7.02.
- F. Las personas que resulten agraciadas con un solar se les otorgará un contrato de usufructo que contendrá, entre otras, la siguiente información:
1. Nombre y circunstancias personales del usufructuario. Cuando sean cónyuges o convivan como tal, ambos serán usufructuarais.

2. Número de parcela o solar y nombre de la comunidad.
3. Deberes y obligaciones del usufructuario.
4. Fecha de adjudicación.
5. Firma del usufructuario, cónyuge y el Director de Vivienda o su representante autorizado.
6. Canon de usufructo

Capítulo 8

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 8.01.-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 8.02.-Enmiendas a este Reglamento

Las disposiciones de este Reglamento podrán ser enmendadas únicamente mediante Ordenanza aprobada a esos fines. 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, a este reglamento.

Artículo 8.03- Situaciones No Previstos 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 8.04- 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

REGLAMENTO PARA ESTABLECER LAS NORMAS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA CONCESION, VENTA Y REVOCACION DE SOLARES CEDIDOS EN USUFRUCTO POR EL MUNICIPIO DE AGUAS BUENAS.

con ésta, queda por la presente derogada. Expresamente queda derogada la Ordenanza Número Ocho (8) de la Serie 2007-2008, así como cualquier otra norma, regla, reglamento u ordenanza que esté en conflicto con las disposiciones del presente Reglamento.

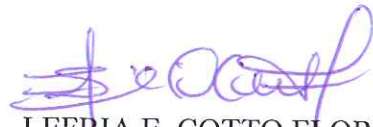
Artículo 8.05.-Vigencia

Este reglamento comenzará a regir inmediatamente después de haber sido publicada esta Ordenanza en un periódico de circulación general en Puerto Rico. También deberá publicarse la misma mediante avisos por escrito visiblemente colocados en tres (3) sitios públicos del municipio, tales como la Casa Alcaldía, el Tribunal Municipal y la Colecturía.

Para el presente Reglamento se dispone que los mismos entrarán en vigor efectivo el 1 de agosto de 2012, término que comenzará a contar con posterioridad a la publicación de la presente Ordenanza y el su registro ante el Departamento de Estado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, o noventa (90) días después de su aprobación por la Legislatura Municipal y por el Alcalde, lo que resulte ser mayor.

APROBADO POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE AGUAS BUENAS DEL ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO, EL DÍA 13 DE JUNIO DE 2013.

HON. RAFAEL MATOS RODRIGUEZ
PRESIDENTE
LEGISLATURA MUNICIPAL


LEFBIA E. COTTO FLORES
SECRETARIA
LEGISLATURA MUNICIPAL

APROBADA Y FIRMADA POR EL HON. LUIS ARROYO CHIQUÉS, ALCALDE DE AGUAS BUENAS, PUERTO RICO, EL DÍA 22 DE JUNIO DE 2013.


LUIS ARROYO CHIQUÉS
ALCALDE

