

“g) A los sucesores de la señora María Cabrera de Aybar, por la suma de diecinueve mil ciento cincuenta y cuatro pesos dominicanos con 85/100 (RD\$19,154.85), una porción de terreno que mide trescientos cuarenta y ocho metros cuadrados punto veintisiete decímetros cuadrados (348.27mts.²), ubicada dentro de la Manzana Catastral No.67, D.C. No.1, con designación municipal de un Solar Municipal marcado con el No.1643, Manzana No.119”.

ARTÍCULO 2. El presente Decreto deroga o modifica toda norma de igual o menor jerarquía en cuanto le sea contraria.

ARTÍCULO 3. Envíese al Ayuntamiento del municipio Santiago de los Caballeros, al Ministerio de Interior y Policía y a la Liga Municipal Dominicana (LMD), para su conocimiento y fines correspondientes.

DADO en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veinticinco (25) días del mes de noviembre del año dos mil catorce (2014); año 171 de la Independencia y 152 de la Restauración.

DANILO MEDINA

Dec. No. 451-14 que crea e integra el Patronato de la Plaza Comercial y Cultural San Juan, en San Juan de la Maguana. G. O. No. 10786 del 2 de diciembre de 2014.

DANILO MEDINA
Presidente de la República Dominicana

NÚMERO: 451-14

En ejercicio de las atribuciones que me confiere el Artículo 128, de la Constitución de la República, dicto el siguiente:

D E C R E T O

CAPÍTULO I **DE LA CREACIÓN E INTEGRACIÓN DEL** **PATRONATO DE LA PLAZA COMERCIAL Y CULTURAL SAN JUAN**

SECCIÓN I

Creación del Patronato

ARTÍCULO 1. Se crea el **Patronato de la Plaza Comercial y Cultural San Juan**, encargado de la administración, la operación y el mantenimiento de dicha plaza, ubicada en el municipio de San Juan de la Maguana, provincia San Juan.

SECCIÓN II

Integración del Patronato

ARTÍCULO 2. El Patronato queda integrado por un representante de cada una de las siguientes instituciones:

1. La Alcaldía del municipio San Juan de la Maguana, representado por el o la Alcaldesa, quien lo presidirá.
2. La Gobernación Civil de la provincia San Juan, representada por el Gobernador, quien fungirá de vicepresidente.
3. La Sala Capitular de la Alcaldía del municipio San Juan de la Maguana, representada por su Presidente, quien fungirá de secretario.
4. La Cámara de Comercio y Producción, filial San Juan, representada por su presidente, miembro.
5. La Asociación de Comerciantes del Mercado Viejo Central, Inc., de San Juan, representada por su Presidente, miembro.

PÁRRAFO I: La Oficina de Ingenieros Supervisores de Obras del Estado (OISOE) queda designada como órgano asesor del **Patronato de la Plaza Comercial y Cultural San Juan**.

PÁRRAFO II: Los miembros del **Patronato de la Plaza Comercial y Cultural San Juan** ejercerán sus funciones de manera honorífica.

ARTÍCULO 3. La OISOE entregará al Patronato dos juegos de todos los planos de construcción de cada una de las instalaciones que componen las infraestructuras e instalaciones del establecimiento, de forma física y digital, para su adecuada operación y mantenimiento.

PÁRRAFO: El Patronato deberá procurar que el contratista le facilite al Administrador designado los adiestramientos necesarios para el adecuado manejo de la plaza.

CAPÍTULO II

DE LAS FUNCIONES DEL PATRONATO DE LA PLAZA DEL MERCADO VIEJO CENTRAL DE LA CIUDAD DE SAN JUAN

ARTÍCULO 4. El **Patronato de la Plaza Comercial y Cultural San Juan** tendrá las siguientes funciones:

1. Nombrar al Administrador de la plaza, por consenso.
2. Elaborar el presupuesto anual de operación y de mantenimiento, de forma consensuada con los beneficiarios.
3. Evaluar y aprobar los estados financieros presentados por el Administrador de la Plaza.
4. Definir la remuneración económica del Administrador de la Plaza y del personal adicional que se requiera, con cargo a los fondos ordinarios recaudados por la administración.
5. Aprobar por resolución las normas complementarias a este Decreto para ~~regir~~ la administración, la operación y el mantenimiento de la plaza.
6. Velar por el cumplimiento obligatorio de las leyes, las normas y los procedimientos establecidos para la administración de la Plaza.
7. Velar porque se respeten las normas de convivencia entre los beneficiarios y los usuarios de la Plaza.
8. Coordinar con las autoridades la forma armoniosa de convivencia y de usufructo de los espacios de la Plaza.
9. Aprobar o rechazar las solicitudes de remodelación formuladas por los beneficiarios.
10. Velar por el cumplimiento de los pagos de las cuotas ordinarias o de los aportes extraordinarios solicitados por el Administrador.
11. Velar por el buen uso, la operación y el mantenimiento de la Plaza, con el fin de garantizar su sostenibilidad en el tiempo.
12. Conocer, mediar o resolver, en la medida de lo posible, cualquier conflicto que surja entre los beneficiarios y los usuarios de la Plaza.
13. Autorizar la transferencia de locales.
14. Autorizar obras adicionales, modificaciones o remodelaciones, dentro de la estructura funcional de cada local.

PÁRRAFO: Ni el Patronato, ni el Administrador de la Plaza podrán disponer la transferencia definitiva y total de los derechos de propiedad de los locales o espacios de la

Plaza, bajo ninguna modalidad, como son venta, permuta, donación, dación en pago, entre otros, debiendo limitarse a otorgar contratos de arrendamiento para el usufructo de dichos locales y espacios.

CAPÍTULO III

DE LAS CONVOCATORIAS DEL PATRONATO DE LA PLAZA DEL MERCADO VIEJO CENTRAL DE LA CIUDAD DE SAN JUAN

ARTÍCULO 5. El Patronato realizará, por lo menos, dos (2) reuniones ordinarias cada año, además de cuantas reuniones extraordinarias sean necesarias para el buen desenvolvimiento de la Plaza.

ARTÍCULO 6. Se considerará que hay quórum para celebrar las reuniones del Patronato cuando asista la mayoría absoluta de sus miembros, o sea, por lo menos tres (3), entre los cuales debe estar el Presidente del Patronato. Las decisiones serán adoptadas por mayoría absoluta de los miembros presentes, es decir, en la composición actual, con el voto favorable de por lo menos tres (3) de sus miembros.

CAPÍTULO IV

DE LOS REQUISITOS PARA SER ADMINISTRADOR DE LA PLAZA Y DE SUS FUNCIONES

ARTÍCULO 7. El Administrador de la Plaza tendrá las siguientes funciones:

1. Desempeñar las funciones de Secretario del Patronato.
2. Recaudar las cuotas ordinarias y los aportes extraordinarios de los beneficiarios.
3. Presentar los estados financieros al Patronato, para su verificación y su aprobación.
4. Someter al Patronato cualquier solicitud por escrito de los beneficiarios.
5. Ejecutar las decisiones del Patronato y salvaguardar los bienes comunes.
6. Velar por el buen uso, la limpieza y el mantenimiento diario de la Plaza.
7. Tomar decisiones en los casos en que no se requiera el conocimiento del Patronato.
8. Presentar al Patronato un proyecto de presupuesto anual de ingresos y gastos de la Plaza.

CAPÍTULO V

DE LOS BENEFICIARIOS DE LOS LOCALES

ARTÍCULO 8. Será considerado como beneficiario o usufructuario de un local comercial o espacio a aquella persona o entidad que opere sus actividades de trabajo o negocio en el interior de la plaza.

SECCIÓN I

Del Usufructo de los Locales y el Uso de las Áreas Comunes

ARTÍCULO 9. Todo beneficiario o usufructuario podrá usar las áreas comunes, con sujeción al orden, la moralidad, las buenas costumbres y demás normas de convivencia que se describen en este Decreto.

ARTÍCULO 10. El disfrute y el aprovechamiento de los locales, estará sujeto al destino para el que fue construido y que se le haya asignado en el presente Decreto, debiendo ajustarse a las normas legales y de convivencia contenidas en el mismo, y no será posible variar su función.

SECCIÓN II

De la Transferencia de los Locales

ARTÍCULO 11. Todo beneficiario o usufructuario de locales comerciales podrá transferir los derechos de usufructo de su respectivo local. Las transferencias de locales deberán ser autorizadas por el Patronato, para lo cual deberá ser aprobado por mayoría absoluta de los miembros que conforman el Patronato.

ARTÍCULO 12. La transferencia de los derechos de usufructo incluye, aunque no lo contemple el contrato, las obligaciones sobre las cargas comunes que les correspondan. Los derechos por el usufructo de los locales o áreas comunes, no pueden ser transferidos de forma parcial. La transacción llevada a cabo en violación de este Decreto será considerada nula.

SECCIÓN III

De las Obligaciones de los Beneficiarios

ARTÍCULO 13. Cada beneficiario o usufructuario es responsable de la conservación, mantenimiento, operación y reparación del local que ocupe, no pudiendo hacer innovaciones o modificaciones que afecten la seguridad o estética del inmueble, ni perturbar la paz de los demás beneficiarios o usufructuarios, para lo cual, en todo caso, será supervisado por el Administrador.

ARTÍCULO 14. Todo beneficiario o usufructuario es responsable directo y personal de las violaciones de las normas de convivencia y de los daños y perjuicios ocasionados a los demás usufructuarios, por su propia conducta, y solidariamente responsable de los daños y

perjuicios ocasionados por la conducta inadecuada de sus empleados y, en general, por las personas que ocupan su local a cualquier título, debiendo soportar íntegramente los posibles gastos que pudieran dar lugar a dicha falta o negligencia.

ARTÍCULO 15. Todo beneficiario o usufructuario tiene la obligación de permitir la entrada al local que ocupe, de las personas encargadas de realizar trabajos de interés común, sea que afecten los bienes comunes o las unidades vecinas. Estas deberán ser realizadas con la mayor celeridad y cuidado, a fin de evitar dificultades o molestias a los ocupantes.

ARTÍCULO 16. En caso de que el beneficiario o usufructuario de un local esté ausente y se produzca cualquier siniestro o eventualidad, que se origine o que afecte sus propiedades o las de los demás, el Administrador podrá entrar en el local a fin de tomar las medidas que en el momento se consideren oportunas.

ARTÍCULO 17. Todo beneficiario o usufructuario tiene la obligación de asistir a las reuniones ordinarias y extraordinarias a las cuales se le invite, y tendrá el derecho de exponer y defender su punto de vista sobre los temas a tratar.

ARTÍCULO 18. Cada beneficiario o usufructuario tiene la obligación de contribuir, de forma proporcional, con las cargas y los gastos comunes, tomando como referencia el espacio en metros cuadrados que ocupa y la ubicación del local. Esta será pagada por adelantado, dentro de los primeros diez (10) días de cada mes. El monto de dicha cuota será fijado por el Patronato.

ARTÍCULO 19: Los gastos comunes corresponden a los siguientes conceptos:

1. Gastos de administración.
2. Gastos de conservación, mantenimiento, reparación y mejora de los bienes comunes.
3. Al pago de las primas de póliza de seguros sobre todo el edificio.
4. Pago de impuestos y tasas, contribuciones y cualquier otro gravamen a que estén sujetas los bienes comunes.
5. Los demás gastos comunes establecidos por la ley o el presente Decreto, o que hubiese sido acordado por los beneficiarios o usufructuarios, el Patronato y el Administrador.

ARTÍCULO 20. Todo beneficiario o usufructuario, ocupante y/o visitante, podrá utilizar las áreas comunes conforme a su destino, naturaleza y uso, con moderación, y en cumplimiento de las normas de conducta establecidas en el presente Decreto, serán responsables de su conservación, sin que esto pueda implicar restricción al legítimo derecho de los demás.

CAPÍTULO VI DE LAS OBRAS Y LAS REPARACIONES DE LOS LOCALES

ARTÍCULO 21. Todo beneficiario o usufructuario es responsable de realizar, en la unidad funcional de su uso, con la premura que el caso lo requiera, aquellas reparaciones y obras urgentes, cuya omisión pueda producir daños y perjuicios a los demás locales vecinos o a la estructura, solidez y seguridad general de la Plaza, siendo responsable de los daños y los perjuicios resultantes del incumplimiento de esta obligación.

ARTÍCULO 22. Las obras realizadas por los usufructuarios en el interior de sus unidades funcionales, serán hechas a su cargo, debiendo comunicarlas o solicitarlas previamente por escrito al Administrador, a fin de obtener, si fuere pertinente, la correspondiente autorización del Patronato.

ARTÍCULO 23. Las obras y las reparaciones menores que fueren necesarias en el interior de una unidad funcional, tales como obstrucciones en las salidas de agua o servicios sanitarios, reposición, labores de fontanería, pintura, decoración de interiores, y otras de igual naturaleza, podrán ser realizadas sin autorización del Administrador, siempre que las mismas no generen turbaciones e impedimentos a otros beneficiarios o usufructuarios, ni daños capaces de afectar la estructura del edificio, serán realizadas también por cuenta del beneficiario o usufructuario.

ARTÍCULO 24. El Patronato y la Administración de la Plaza, de común acuerdo, podrán aumentar o disminuir el número de las áreas comunes.

CAPÍTULO VII DE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA Y LAS PROHIBICIONES

ARTÍCULO 25. Los beneficiarios o usufructuarios se deben ajustar a las siguientes normas de convivencia y prohibiciones:

1. Normas de convivencia:

- a) Realizar sus actividades sin perturbar las actividades de los demás, respetando los derechos adquiridos por los beneficiarios o usufructuarios y visitantes.
- b) Todas las áreas de servicios comunes deben permanecer despejadas, sin ningún tipo de mercancía ni basura.
- c) No producir ruidos que alteren la paz y la convivencia común.
- d) Mantener una conducta acorde con los procedimientos, normas, reglamentos y leyes que regulan la buena y sana convivencia.
- e) Cumplir puntualmente con sus obligaciones de pago.

- f) Establecer de manera consensuada un sistema de vigilancia que garantice la seguridad de las personas que laboren en la Plaza, así como de los visitantes.

2. Prohibiciones: Queda prohibido:

- a) El uso exclusivo de las áreas comunes en beneficio de un determinado beneficiario o usufructuario.
- b) Irrespetar los derechos adquiridos por un beneficiario o usufructuario, en la áreas comunes exteriores destinadas como parqueos.
- c) Utilizar para uso personal de los beneficiarios, usufructuarios o visitantes, cualquier espacio común.

CAPÍTULO VIII

REGIMEN FINANCIERO Y PRESUPUESTARIO DE LA PLAZA

ARTÍCULO 26. El presupuesto anual de gastos, sometido por el Administrador de la Plaza, tomará en consideración la cuota contributiva a cargo de los beneficiarios o usufructuarios, según la unidad que ocupen, considerando los gastos e ingresos por partidas que se estimen procedentes.

ARTÍCULO 27. En caso de déficit presupuestario, el Patronato y la Administración, conjuntamente con los beneficiarios o usufructuarios podrán solicitar una contribución especial a cada beneficiario o usufructuario, proporcional a las características y las condiciones del local comercial que ocupen, así como a las condiciones de las oficinas gubernamentales de las cuales sean beneficiarios. Si hubiese superávit, el Administrador de la Plaza podrá escoger entre mejorar y ampliar los servicios o ingresarlo en un fondo de reservas.

SECCIÓN I

De la Póliza de Seguro

ARTÍCULO 28. El Patronato y la Administración de la Plaza, de común acuerdo, procurarán contar con una póliza de seguro permanente contra los riesgos de incendios, terremotos y otras causas fortuitas, por su valor real establecido en una póliza de seguro. Producido un siniestro de fuerza mayor, la indemnización será hecha efectiva a favor de los beneficiarios o usufructuarios, en la proporción que corresponda. Además cada beneficiario o usufructuario tiene derecho a asegurar la unidad funcional que ocupa y, en caso de producirse un siniestro, la indemnización será pagada según la póliza.

SECCIÓN II
Del Fondo de Reserva

ARTÍCULO 29. El Patronato deberá constituir un “Fondo de Reserva” para responder a los gastos extraordinarios o urgentes, ordinarios o extraordinarios o innovaciones, que afecten a toda la plaza o a los bienes y elementos comunes.

ARTÍCULO 30. Este Fondo de Reserva está compuesto así:

1. Las sumas recaudadas con motivo de recargos sobre las contribuciones ordinarias a que esté obligado cada usufructuario;
2. El diez por ciento (10 %) del presupuesto mensual; y
3. Los superávits que resultaren del presupuesto de mantenimiento.

PÁRRAFO ÚNICO: A tales fines, se gestionará la apertura, de conformidad con la ley, de una cuenta especial en el Banco de Reservas de la República Dominicana, en la cual se depositarán los fondos de reservas.

ARTÍCULO 30. El Patronato y la Administración llegarán a los acuerdos pertinentes en relación a la administración e inversión de dichos fondos. En casos urgentes, el Administrador podrá tomar las medidas pertinentes, a reserva de convocar al Patronato y rendir cuentas.

ARTÍCULO 31. El Administrador deberá llevar la contabilidad del Fondo de Reserva, de forma independiente a los fondos de administración común.

ARTÍCULO 32. Envíese a la Alcaldía del municipio San Juan de la Maguana, a la Gobernación Civil de la provincia San Juan, a la Asociación de Comerciantes del Mercado Viejo Central, Inc., de San Juan, y a la Cámara de Comercio y Producción, filial San Juan.

DADO en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veinticinco (25) días del mes de noviembre del año dos mil catorce (2014); años 171 de la Independencia y 152 de la Restauración.

DANILO MEDINA

Dec. No. 452-14 que concede el beneficio de pensiones especiales del Estado dominicano a varias personas. G. O. No. 10786 del 2 de diciembre de 2014.

DANILO MEDINA
Presidente de la República Dominicana

NÚMERO: 452-14