Núm. 1030
7 de abril de 1966 - 10:43 A.M.
Aprobado: Carlos J. Lastra
Secretario de Estado

María A. Suárez
Secretaria Auxiliar de
Estado Adjunta

REGLAMENTO DISPONIENDO EL PROCEDIMIENTO A SEGUIRSE EN LA VENTA, ARRENDAMIENTO Y CESION DE USUFRUCTO DE LOS SOLARES EN LAS URBANIZACIONES CON ALGUNOS SERVICIOS, ESTABLECIDAS DE ACUERDO CON LA RESOLUCION CONJUNTA NUMERO 104 DEL 1ro. DE JULIO DE 1953, EN RELACION CON LA LEY 88 DE 22 DE JUNIO DE 1957, SEGUN ENMENDADA, PARA ESTABLECER LAS CONDICIONES DE DICHAS TRANSACCIONES Y PARA REVOCAR EL REGLAMENTO PARA EL ESTABLECIMIENTO Y DISTRIBUCION DE SOLARES BAJO LA LEY DE URBANIZACIONES MINIMAS 28 R & P.R. 521-11.

CAPITULO I - DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. - TITULO BREVE

Este reglamento se conocerá como Reglamento de Urbanizaciones con Algunos Servicios.

Artículo 2. - APLICACION

Las disposiciones de este reglamento se aplicarán a todos los solares en las urbanizaciones con algunos servicios, comúnmente conocidas como urbanizaciones mínimas, establecidas o administradas por la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda de Puerto Rico.

Artículo 3. - DEFINICIONES

Los siguientes términos tendrán el significado que a continuación se expresa:

a) "Corporación" significará Corporación de Renovación Urbana y Vivienda de Puerto Rico.

b) "Urbanizaciones Mínimas" significará aquellas urbanizaciones con algunos servicios establecidos y administrados por la Corporación bajo las disposiciones de la Resolución Conjunta Número 104, aprobada el 1ro. de julio de 1953, en relación con la Ley Número 88 de 22 de junio de 1957, según enmendada por la Ley 89 del 26 de junio de 1964, y la Orden Ejecutiva Número 471 de 25 de febrero de 1958.

c) "Junta" significará la Junta de Planificación de Puerto Rico.

d) "Familia" significará aquel grupo constituído por el jefe de familia con sus dependientes que regularmente conviven en una vivienda e incluirá también, aquellos relacionados familiares que aportan al sostenimiento económico de la familia.

e) "Jefe de familia" aquel miembro de la familia con la autoridad máxima en el grupo familiar.

f) "Junta de Directores" es la Junta de Directores de la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda de Puerto Rico.

CAPITULO II - PROCEDIMIENTO EN LA VENTA, ARRENDAMIENTO Y CESION DE USUFRUCTO DE LOS SOLARES EN LAS URBANIZACIONES MINIMAS.

A. Solares residenciales

ARTICULO 4 AUTORIZACION Y REQUISITOS PARA VENDER, ARRENDAR O CEDER EN USUFRUCTO SOLARES RESIDENCIALES

La Corporación podrá vender, arrendar, o ceder en usufructo a aquellas personas que resulten elegibles, según se dispone más adelante en este Reglamento, los solares residenciales establecidos en las urbanizaciones mínimas, bajo las siguientes condiciones generales:

a) El comprador, arrendatario o usufructuario vendrá obligado a trasladar o construir una vivienda para su uso y el de su familia en el solar que corresponda dentro del término de 120 días, contados desde la fecha del otorgamiento del correspondiente contrato; debiendo ajustarse la construcción de dicha vivienda a lo dispuesto en las leyes y reglamentos de la Junta. De no hacerlo así, el contrato podrá ser resuelto y la persona deberá abandonar el solar dejándolo libre y expedito sin que la Corporación tenga que indemnizarlo por ningún concepto. El término de 120 días podrá ser prorrogado por la Corporación por existir causas que justifiquen la demora y las mismas sean satisfactoriamente probadas a la Corporación.

b) El Comprador, arrendatario o usufructuario no podrá alterar los puntos de colindancias. Si solicita una nueva mensura o replanteo por haber sido alterado los puntos de colindancia por cualquier razón ajena a la Corporación, después de que el solar le haya sido entregado, vendrá obligado a pagar a la Corporación el costo de dicha mensura y replanteo.

c) La persona o jefe de familia a quien se le venda, arriende o ceda en usufructo un solar residencial, deberá otorgársele el contrato correspondiente dentro de los treinta (30) días siguientes a la notificación que al efecto se le haga, la cual se cursará por correo certificado o mediante entrega personal por un funcionario de la Corporación.

d) El comprador, arrendatario o usufructuario no podrá establecer en el solar negocio de ninguna clase, con excepción de aquellas industrias denominadas "industrias del hogar"; tales como, la industria de la aguja y otras actividades industriales que no

estén en conflicto con los reglamentos de la Junta.

e) El comprador, arrendatario o usufructuario que desee mejorar su vivienda vendrá obligado a cumplir con las normas y los reglamentos de la Junta.

f) El comprador, arrendatario o usufructuario deberá respetar las servidumbres establecidas o que en el futuro sea necesario establecer sobre el solar para el paso de cables de energía eléctrica, teléfono y sistemas de acueducto y alcantarillado.

g) El comprador, arrendatario o usufructuario deberá mantener y conservar en buen estado la vivienda que ubica en el solar que le corresponda; entendiéndose, que dicha vivienda deberá ser ocupada únicamente por él y su familia.

h) La violación por parte de un comprador, arrendatario o usufructuario de alguna de las condiciones establecidas en este reglamento, así como la violación de cualesquiera de las cláusulas que se establezcan en el contrato que se otorgue será causa suficiente para la resolución de dicho contrato por parte de la Corporación.

ARTICULO 5. - <u>DISPOSICIONES ESPECIALES RELATIVAS AL ARRENDAMIENTO DE SOLARES RESIDENCIALES</u>

a) Los contratos de arrendamiento se concederán por períodos determinados, según el acuerdo a que lleguen las partes contratantes.

b) En caso de muerte de un arrendatario, la Corporación dará preferencia para continuar ocupando el solar al cónyuge sobreviviente e hijos menores de la persona fallecida. En caso de no existir un cónyuge sobreviviente ni hijos menores, la Corporación considerará, en segundo término, a los herederos de la persona fallecida que habitaren la vivienda al momento de la muerte. En tercer lugar, se considerará a los herederos que no vivían con el jefe de familia, pero que interesen habitar la vivienda, si son elegibles. En caso de que entre los herederos con derecho a ocupar dicha vivienda haya más de un jefe de familia y éstos no pudieran ocuparla simultáneamente con sus familias respectivas, deberán ponerse de acuerdo para determinar cuál de ellos habrá de sustituir al causante en la ocupación de la vivienda. De no llegar a un acuerdo dentro de un período razonable de tiempo, la posesión del solar revertirá a la Corporación y los herederos

podrán vender la estructura que enclave en dicho solar a una familia elegible con la previa aprobación de la Corporación o esta última podrá adquirirla previo el pago del costo de construcción de la estructura al momento de la reposesión. En todo caso, la persona que sustituya al jefe de familia fenecido o que por cualesquiera otra causa hubiere dado por terminado su contrato, deberá otorgar un nuevo contrato de arrendamiento.

c) El arrendatario de un solar residencial no podrá subarrendar, ceder, alquilar, ni en ninguna otra forma disponer del arrendamiento concedídole. Tampoco podrá enajenar, alquilar, arrendar, o gravar la vivienda por él construida sin el consentimiento previo escrito de la Corporación, excepto para obtener un préstamo del Banco de la Vivienda. Este consentimiento lo dará la Corporación únicamente en aquellos casos en que el nuevo solicitante reúna los requisitos de elegibilidad fijados en este reglamento.

d) La Corporación cobrará al arrendatario vendedor el 1% del precio de venta de la casa o las mejoras hechas sobre el solar, cuando el arrendatario decidiera vender la vivienda a otra persona aceptada por la Corporación. Este 1% usará la Corporación para cubrir parte de los gastos administrativos que se incurran en estas transacciones.

ARTICULO 6. - <u>DISPOSICIONES ESPECIALES RELATIVAS AL USUFRUCTO DE SOLARES RESIDENCIALES</u>

a) El usufructo se concederá por un período interminado; entendiéndose, que el mismo revertirá a la Corporación por cualesquiera de las causas que se especifican en este reglamento o en el contrato.

b) En caso de muerte de un usufructuario la Corporación dará preferencia para continuar ocupando el solar al cónyuge sobreviviente e hijos, menores del fallecido. En caso de no existir un cónyuge sobreviviente ni hijos menores, la Corporación considerará, en segundo término, a los herederos de la persona fallecida que habitaren la vivienda al momento de la muerte. En tercer lugar, se considerará a los herederos que no vivían con el jefe de familia, pero que interesen habitar la vivienda, si son elegibles. En caso de que entre los herederos con derecho a

ocupar dicha vivienda haya más de un jefe de familia y éstos no pudieran ocuparla simultáneamente con sus familias respectivas, deberá ponerse de acuerdo para determinar cuál de ellos habrá de sustituir al causante en la ocupación de la vivienda. De no llegar a un acuerdo dentro de un período razonable de tiempo, el usufructo sobre el solar revertirá a la Corporación y los herederos podrán vender la estructura que enclave en dicho solar a una familia elegible con la previa aprobación de la Corporación o ésta última la adquirirá previo el pago del costo de construcción de la estructura al momento de la reposesión. En todo caso, la persona que sustituya al jefe de familia fenecido o que por cualesquiera otra causa hubiere dado por terminado su contrato deberá otorgar un nuevo contrato de usufructo,

c) El usufructuario no podrá 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 el solar sobre el cual se le conceda ni la edificación, accesiones o mejoras existentes, o que en el futuro levante o introduzca en el mismo, ni ningún derecho, título o privilegio derivado del contrato de usufructo, pero podrá hipotecar su derecho al usufructo conjuntamente con las edificaciones y mejoras en la forma que se dispone en el inciso (b) de este artículo.

d) Cualquier violación de la anterior disposición no conferirá derechos de ninguna clase al supuesto adquiriente, cesionario a acreedor, y la misma producirá, sin que medie declaración judicial al efecto, la confiscación a favor de la Corporación del derecho de usufructo concedido sobre el solar así todo interés, derecho o acción que sobre dicho solar o sobre las mejoras, edificaciones o accesiones existentes en el mismo tuviere o pudiera tener el supuesto cedente o cesionario, acreedor o deudor, vendedor o adquirente quedando la Corporación en libertad de disponer de dicho solar, construcción, edificación o mejoras, sin tener que indemnizar o pagar cantidad de dinero a persona alguna por ningún concepto.

e) La Corporación 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.

f) Si la persona a favor de quien la Corporación ha otorgado un con-

trato de usufructo sobre un solar específico no lo ocupa y el mismo es ocupado por otra persona se presumirá que ha habido una cesión ilegal por parte del usufructuario de su derecho sobre el solar con las correspondientes consecuencias a que se hace referencia en este reglamento y en la Ley #89 del 26 de junio de 1964.

g) El usufructuario podrá hipotecar su derecho de usufructo sobre el solar conjuntamente con la vivienda solamente para garantizar al Banco de la Vivienda de Puerto Rico, el pago de cualquier préstamo que dicho Banco le concediere para la adquisición, construcción, reparación o mejoras de la vivienda, incluyendo refinanciamiento en préstamos ya concedidos por dicho Banco.

h) Cualquier derecho de usufructo sobre un solar, así como cualquier casa, mejora o edificación enclavada en el mismo, que como consecuencia de una violación a las disposiciones a la Ley Número 89, del 26 de junio de 1964 o del contrato de usufructo revierta o pase a ser propiedad de la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda de Puerto Rico, será solteado entre el número de solicitantes que ésta estime participante, que reúna los requisitos legales y reglamentarios correspondientes a los usufructuarios de los solares.

ARTICULO 7. - <u>DISPOSICIOES ESPECIALES RELATIVAS A LA VENTA DE SOLARES RESIDENCIALES</u>.

a) El precio de venta de los solares de cada urbanización será determinado por la Corporación considerando el costo de desarrollo del proyecto, así como la localización, tamaño y uso de cada solar. En aquellos casos en que la Corporación lo crea necesario, podrá fijar el precio de los solares a base de un ajuste en el precio de evaluación de los mismos.

b) Los solares se venderán de contado o a plazos. En las ventas a plazos la deuda se garantizará con una hipoteca sobre el solar por el balance de la deuda y las condiciones de venta serán las prevalecientes en ese momento en el Banco de la Vivienda.

c) En las ventas con pagos aplazados se podrán conceder términos desde 1 a 25 años plazo o a un término aplazado mayor a discreción del Director Ejecutivo de la Corporación.

d) La hipoteca constituída podrá ser administrada por la Corporación, el Banco de la Vivienda, o cualquier otra institución financiera existente de reconocida reputación en Puerto Rico.

e) El comprador no podrá hipotecar durante los primeros 5 años de haber adquirido el solar sin la previa autorización de la Corporación, excepto cuando se trate de préstamos hipotecarios garantizados por la Administración Federal de Hogares (FHA), por el Sistema de Retiro de los Empleados del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Sistema de Retiro de la Asociación de Maestros de Puerto Rico; Sistema de Retiro de los Empleados de la Autoridad de Fuentes Fluviales de Puerto Rico, la Administración de Veteranos; el Banco de la Vivienda o la Asociación de Empleados del Gobierno de Puerto Rico y siempre que dicho préstamo sea para construir, o mejorar su vivienda o liquidar la deuda del solar, si alguna.

B - SOLARES NO RESIDENCIALES

Artículo 8. - CONVENIENCIA DE SOLARES NO RESIDENCIALES

La Corporación, de acuerdo con la Junta, proveerá solares comerciales, para uso público o semi-público cuando así se considere necesario. Se entenderá por solares para uso semipúblico, aquellos que se provean para iglesias, escuelas privadas, u otros usos similares.

C - PROCEDIMIENTO EN LA VENTA Y ARRENDAMIENTO DE SOLARES NO RESIDENCIALES

Artículo 9. - VENTA Y ARRENDAMIENTO

Los solares para usos comerciales o semi-públicos se venderá al contado o a término aplazado o se arrendarán dándole preferencia a los comerciantes u organizaciones que sean afectados por proyectos de renovación urbana u otras obras que se realicen por acción de los gobiernos estatal o municipal.

CAPITULO III - REQUISITOS DE ELEGIBILIDAD Y SOLICITUD DEL SOLAR

Artículo 10. - REQUISITOS DE ELEGIBILIDAD

Serán elegibles para adquirir un solar residencial las personas que llenen los siguientes requisitos:

a) ser jefe de familia;

b) la familia no deberá tener un ingreso total mayor de $4,800.00 anuales, después de habérsele descontado su aportación al Sistema de Retiro y Seguro Social. El Director Ejecutivo de la Corporación o el funcionario en quien éste delegue, podrá considerar como elegible familias cuyo ingreso anual sobrepase de dicha cantidad, siempre que existan razones especiales que lo justifiquen.

c) Ningún miembro de la familia residiendo bajo el mismo techo, podrá poseer ninguna propiedad residencial.

d) La familia deberá estar constituida por personas de buena conducta moral y reputada como tal en la municipalidad donde reside.

ARTICULO 11. - ORDEN DE PRIORIDAD DE LOS SOLICITANTES

Las familias que resulten elegibiles de acuerdo con las disposiciones del artículo anterior tendrán derecho a adquirir un solar residencial de acuerdo con el orden de prioridades que se expresa a continuación:

a) Familias desplazadas por renovación urbana u otras obras del gobierno estatal o municipal; familias que han sufricto la pérdida de su hogar por causa de huracanes, marejadas, inundaciones, fuegos o cualquier otro desastre de la naturaleza.

b) Familias que por el nivel de sus ingresos deban ser desalojadas de la vivienda pública y que demuestren que no pueden resolver su problema de vivienda a través de la empresa privada.

c) Familias que por no poseer una vivienda y solar adecuados, estén viviendo en condiciones indeseables.

d) Familias afectadas por alguna demanda de desahucio que no sea por la causa de falta de pago.

e) Familias que residan fuera de la zona urbana que demuestren a satisfacción de la Corporación que tienen necesidad de residir en la zona urbana debido a que alguna persona de la familia esté físicamente incapacitada, total o parcialmente, y necesita ser sometida a un tratamiento para ser rehabilitada para el trabajo, o que demuestre que existe cualesquiera otra razón urgente por la cual debe residir en la zona urbana:

f) Otras familias elegibles.

ARTICULO 12. - SOLICITUD E INVESTIGACION

Las personas que interesen adquirir un solar en urbanizaciones mínimas radicarán una solicitud por escrito, que proveerá la Corporación. Luego de radicada dicha solicitud, la Corporación realizará una investigación del solicitante para verificar si cumple con los requisitos de elegibilidad establecidos en este reglamento.

La Corporación utilizará los medios que considere más apropiados para investigar los ingresos del solicitante y su familia y demás circunstancias.

CAPITULO IV - ASIGNACION DE SOLARES

Artículo 13 - PROCEDIMIENTO

a) La Corporación, después de estudiar todas las solicitudes y realizar las investigaciones correspondientes, preparará un registro por cada Municipio, que contendrá el nombre y dirección de todas las personas elegibles. Los solicitantes elegibles deberán aparecer en dicho registro en el orden que les corresponda de acuerdo con las prioridades establecidas en el Artículo 11 de este Reglamento. La Corporación deberá notificar por escrito a las personas solicitantes sobre la acción tomada en su caso y aquellos solicitantes que por algún motivo sean excluidos del registro de familias elegibles, se les explicarán las razones por las cuales se declaró su inelegibilidad.

b) En caso de que el número de solares en una urbanización mínima sea menor al total de solicitantes elegibles en un municipio determinado, se procederá a sortear los solares entre aquellos solicitantes que reúnan los requisitos en orden de prioridad. Los solares que no se hubieren asignado después de ser cubierto el orden de prioridad, serán sorteados entre los solicitantes restantes que hubieren resultado elegibles.

Artículo 14. El reglamento titulado "Reglamento para el establecimiento y distribución de solares bajo la Ley de Urbanizaciones Mínimas (23 R & R P.R. 521-11) queda por la presente revocado.

Artículo 15. Este reglamento comenzará a regir tan pronto el mismo sea publicado en el Boletín del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

***