núm. 1318
10 de marzo de 1970 - 1:37 PM
Aprobado Fernando Chardon
Secretario de Estado

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
DEPARTAMENTO DE AGRICULTURA
Santurce, Puerto Rico

María A. Suárez
Por: María A. Suárez
Jefe. Registro y Certificaciones

#1318

REGLAMENTO PARA REGIR EL ESTABLECIMIENTO Y OPERACION DE NEGOCIOS EN COMUNIDADES RURALES ESTABLECIDAS POR LA ADMINISTRACION DE PROGRAMAS SOCIALES DEL DEPARTAMENTO DE AGRICULTURA Y PARA DEROGAR EL REGLAMENTO SOBRE EL PARTICULAR APROBADO EL 28 DE SEPTIEMBRE DE 1957.

Artículo 1.- Solares para fines comerciales

A. En las comunidades rurales establecidas o a establecerse, la Administración de Programas Sociales del Departamento de Agricultura, separará solares para ser arrendados a personas que deseen establecer en ellos negocios lícitos.

B. El número de solares para negocio a ser separados en cada comunidad dependerá del número de familias residentes en la misma. Como norma general podrá autorizarse la separación de dos solares para cada tipo de negocio, por cada 75 familias que residan en la comunidad, pero dicha norma podrá ser modificada cuando a juicio de la Administración así los justifiquen factores como los siguientes:

1. Localización de la comunidad en relación con los vecindarios adyacentes, carreteras y otras vías de comunicación.
2. Topografía de la comunidad.
3. Número y clase de industrias localizadas en el área.
4. Número de negocios extraños a la comunidad, situados en sus inmediaciones.
5. Ingresos de las familias residentes en la comunidad.

Artículo II.- Requisitos de los candidatos

A. Todo candidato a poseer en arrendamiento un solar para fines comerciales deberá reunir los siguientes requisitos:

1. Ser mayor de edad y preferiblemente ser residente de la comunidad rural.
2. Gozar de solvencia moral reconocida y estar provisto de los correspondientes certificados de salud y buena conducta.

B. La Administración de Programas Sociales del Departamento de Agricultura seleccionará entre los distintos solicitantes la persona o personas que habrán de adquirir el derecho a operar negocios en la

comunidad, debiendo hacerse la selección de entre los candidatos que reúnan los requisitos ya mencionados y que a juicio de dicha Administración puedan dar los mejores servicios a la comunidad.

Se dará preferencia a aquellos solicitantes que tengan experiencia en el negocio al cual se vayan a dedicar.

Artículo III.- Contratación y Operación

A. La Administración de Programas Sociales y el candidato aceptado para la operación de un negocio firmarán un contrato de arrendamiento por el término que ambas partes estimaren conveniente, renovable a su terminación, a discreción de ambas partes. Se establecerá un canon de arrendamiento tomando en consideración los siguientes criterios:

1. Valor de tasación de los terrenos.
2. Volumen de Negocio.
3. Condición económica del arrendatario.

En ningún caso el canon de arrendamiento será menor de ocho ($8.00) dólares mensuales, pagadero por adelantado donde determine la Administración.

B. El contrato de arrendamiento contendrá las siguientes condiciones, todas las cuales serán materiales y esenciales al mismo y la violación de cualquiera de ellas dará lugar a su resolución, quedando en libertad la arrendadora de proceder judicialmente.

1. La construcción de la edificación a autorizarse como local del negocio deberá efectuarse dentro del término que se estipulará por las partes en el contrato de arrendamiento.
2. El negocio a establecerse será mantenido dentro de las normas y reglamentos y deberá cumplir con todos los requisitos, de todas aquellas agencias gubernamentales que entiendan en el establecimiento o funcionamiento del mismo.
3. El arrendatario se obliga y compromete a proveerse de las patentes y licencias municipales o estatales necesarias a su negocio.
4. Ni el negocio, ni el local, ni el derecho adquirido podrá venderse, hipotecarse, gravarse, cederse, subarrendarse, ni en forma alguna enajenarse, sin el consentimiento expreso por escrito de la Administración de Programas Sociales.

5. El adquirente del derecho a operar un negocio dentro de la comunidad, no podrá operar ningún otro negocio dentro de la misma comunidad, ni en el área adyacente a la misma, la cual se extenderá a un kilómetro del perímetro de la comunidad.
6. En los casos en que la Administración de Programas Sociales resuelva un contrato por haberse violado cualquiera o cualesquiera de las anteriores disposiciones, deberá conceder al interesado un plazo razonable, que en ningún caso excederá de tres (3) meses, para el desalojo del solar.

En tales casos la Administración no vendrá obligada a reembolsar ni en todo ni en parte el dinero que haya sido pagado hasta esa fecha por el arrendatario, así como tampoco quedará sujeta al pago de daños de índole alguna.

C. El solar arrendado para el establecimiento de determinado tipo de negocio, no podrá ser dedicado a ningún otro fin, salvo en los casos en que el arrendatario sea autorizado a construir su vivienda anexa pero separada por una pared de hormigón, o en los altos del negocio.

D. En caso de muerte del dueño del negocio, la Administración de Programas Sociales, de común acuerdo con los herederos del causante, determinará quién ha de ser la persona que continúe como arrendatario del solar en que opere el negocio.

E. En aquellas comunidades que se estén operando negocios en parcelas destinadas a vivienda, cuyos dueños estén dispuestos a legalizarlos y reúnan los requisitos establecidos en el Artículo II de este Reglamento, la Administración de Programas Sociales podrá gestionar, de ser posible, conforme a la Resolución JPE-12 de la Junta de Planificación, la subdivisión y cambio de uso de la parcela. Se entenderá que de dicha parcela se formarán dos porciones, una de las cuales el usufructuario podrá seguir poseyendo en usufructo para fines de vivienda, y operará su negocio en la otra porción a ser segregada como resultado de la subdivisión, previo otorgamiento del correspondiente contrato de arrendamiento.

F. En caso de que se haya venido operando un negocio en una parcela destinada a vivienda que no reúna los requisitos establecidos en la Resolución JPE-12 de la Junta de Planificación para ser subdividida, la Administración podrá gestionar el cambio de uso con relación a la totalidad de la parcela, previo consentimiento del usufructuario, a los fines de legalizar el uso inconforme. A tal efecto el usufructuario deberá renunciar sus derechos como tal para acogerse a un contrato de arrendamiento.

G. De cesar la operación del negocio establecido según se dispone en el inciso anterior, la parcela mantendrá su nuevo uso asignado, debiendo la Administración seleccionar en tal caso un nuevo candidato de entre los varios solicitantes para seguir operando el negocio.

H. En los casos en que algún usufructuario opere sin autorización un negocio en cualquier parcela destinada a vivienda, cuando su uso para fines comerciales no pudiese ser legalizado por cualquier motivo, se aplicarán las disposiciones de la Ley de Tierras sobre violaciones de esta índole.

Artículo IV.- Derogación

Se deroga el Reglamento para el Establecimiento y Operación de Negocios en Comunidades Rurales establecidas por la Administración de Programas Sociales del Departamento de Agricultura, promulgado por el Secretario de Agricultura de Puerto Rico, el día 23 de septiembre de 1957.

Artículo V.- Autoridad Legal y Vigencia

Este Reglamento se promulga por el Secretario de Agricultura de Puerto Rico de acuerdo con las facultades que le confiere la Ley Número 60 aprobada el 25 de abril de 1940, y el Plan de Reorganización Núm. 1 de 1950. El mismo comenzará a regir a los treinta (30) días de haberse radicado el original y dos copias de sus textos en español y en inglés en la Secretaría de Estado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de conformidad con las disposiciones de la Ley Núm. 112 de 30 de junio de 1957, según enmendada.

Aprobado en San Juan, Puerto Rico, hoy día 10 de marzo de 1970.

Luis Rivera Brenes
Secretario de Agricultura