Núm. 2256
Fecha: 24 de junio de 1977 10:40 A.M.
Aprobado: Reinaldo Paniagua Díez
Secretario de Estado
Por: Lourdes Del Pozo
Secretaria Auxiliar de Estado

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Departamento de Agricultura
COMITE DE ARRENDAMIENTO DE TERRENOS
Santurce, Puerto Rico

NORMAS Y PROCEDIMIENTOS PARA REGIR EL ARRENDAMIENTO DE TERRENOS DE LA AUTORIDAD DE TIERRAS, PARA USOS AGRICOLAS

Introducción

Para Puerto Rico, un país con una densidad poblacional entre las más altas del mundo, con una pequeña extensión territorial, y con una relativa escasez de tierras fértiles adaptables al cultivo mecanizado, resulta de una importancia vital que en la producción agrícola se utilicen las técnicas modernas, incluyendo la selección de empresas que mejor se adapten a los diferentes suelos y zonas agrícolas.

Los esfuerzos del Gobierno para que las tierras agrícolas de propiedad privada se dediquen a la producción de aquellas cosechas y productos para los que mejor se adapten, sólo pueden efectuarse de forma indirecta a través de la concesión o limitación de los incentivos, subsidios y ayudas económicas concedidos. En los terrenos propiedad del Gobierno, en cambio, pueden establecerse unos mecanismos efectivos para regular el uso de dichos terrenos.

Con el fin de evaluar las solicitudes de arrendamiento de terrenos para fines agrícolas hechas a la Autoridad de Tierras, y recomendar al Director Ejecutivo de dicha Agencia los candidatos a quienes se les deben arrendar los terrenos, el Hon. Secretario de Agricultura nombró un Comité de Arrendamiento de Terrenos. Los objetivos básicos que se persiguen con el nombramiento de este Comité son: que los terrenos se arrienden a las personas mejor capacitadas por su experiencia y conocimiento en los proyectos a desarrollarse; que los terrenos se dediquen a aquellos usos que estén en armonía con el nuevo plan de desarrollo agrícola del Departamento de Agricultura; y que en los proyectos a desarrollarse en estos terrenos se utilicen las técnicas modernas de producción y mercadeo.

I - Definiciones

Los siguientes términos tendrán los significados que se expresan a continuación:

a. Empresario - Toda persona natural u jurídica que se dedique, o se proponga dedicarse, a la agricultura en general, incluyendo la producción de cosechas, productos pecuarios, flores y/o plantas ornamentales.

b. Técnicas Modernas - Conjunto de prácticas para la producción y mercadeo de cosechas y de productos pecuarios, según los Conjuntos Tecnológicos publicados por la Estación Experimental Agrícola de Puerto Rico.

c. Finca Piloto - Finca dedicada a la producción de cosechas, productos pecuarios, flores y/o plantas ornamentales, utilizando las técnicas modernas de producción y mercadeo y que servirán de modelo para ayudar a convencer a otros agricultores a aplicar dichas técnicas, así como adiestrar agricultores y obreros agrícolas en la tecnología moderna.

d. El Secretario - El Secretario de Agricultura del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

e. El Comité - El Comité de Arrendamiento de Terrenos de la Autoridad de Tierras, para Usos Agrícolas, nombrado por el Secretario de Agricultura.

f. La Junta - La Junta de Gobierno de la Autoridad de Tierras de Puerto Rico.

g. El Director - El Director Ejecutivo de la Autoridad de Tierras de Puerto Rico.

II - Elegibilidad

Serán elegibles para recibir en arrendamiento terrenos de la Autoridad de Tierras aquellos empresarios dedicados, o que se propongan dedicarse a la producción de cosechas, productos pecuarios, flores y/u ornamentales, y que cumplan con los requisitos que más adelante se expresan en este documento. En los casos que un empleado de la Autoridad de Tierras, el Departamento de Agricultura o sus agencias adscritas se lleve la buena pro, vendrá obligado a renunciar a su cargo antes de que se le haga entrega de la propiedad. Sin embargo, en casos de empleados con unos conocimientos, preparación y habilidades excepcionales, el Comité podrá recomendar que el empleado retenga su empleo durante un período de tiempo, que en ningún caso podrá ser mayor de un (1) año.

III - Requisitos Generales

1. Los arrendamientos se concederán condicionados a que se desarrollen en los terrenos arrendados, dentro de un plazo de tiempo razonable, los proyectos tal y como fueron informados en la solicitud y aprobados por el Comité. Esto aplica tanto al tipo de empresa (hortalizas, arroz, farináceos, ornamentales, etc.), como al tamaño del proyecto.

Si un arrendatario dedicase el terreno arrendado a otro uso que no fuere aquel para el cual se aprobó el arrendamiento, o luego de transcurrido un período de tiempo razonable hubiera desarrollado el proyecto en una escala significativamente menor que la propuesta, el Comité podrá recomendar a la Junta de Gobierno de la Autoridad de Tierras para que cancele el contrato, reduzca el área arrendada al empresario en cuestión, o no renueve el contrato suscrito.

2. Tendrán preferencia para la concesión de arrendamientos los proyectos para establecer fincas piloto, y los proyectos en los que el arrendatario se proponga producir, utilizando técnicas modernas de producción, cosechas y productos cuya producción se desea estimular en la isla.

IV - Procedimiento

Todo empresario interesaso en arrendar terrenos propiedad de la Autoridad de Tierras deberá radicar una solicitud en el formulario que para estos propósitos preparará el Comité de Arrendamientos. Las solicitudes debidamente cumplimentadas se enviarán a la dirección del Comité.

El Comité podrá solicitar de los interesados aquella información adicional a la sometida en el formulario de solicitud que estime necesaria. El Comité podrá también, cuando lo crea conveniente, citar al interesado para que comparezca ante el Comité con el fin de ofrecer información adicional sobre su persona y/o el proyecto a desarrollarse. La negativa del interesado en someter la información solicitada y/o comparecer ante el Comité será razón suficiente para que su solicitud sea denegada.

Una vez evaluadas las solicitudes, en base a los criterios que más adelante se expresan, el Comité hará las recomendaciones pertinentes al Director Ejecutivo de la Autoridad de Tierras. El Director podrá aprobar los arrendamientos en aquellos casos en que la renta anual a pagarse no exceda de $20,000. Cuando la renta anual exceda de dicha cantidad, el Director someterá los casos para la aprobación de la Junta de Gobierno de la Autoridad de Tierras. El Comité podrá recomendar los cánones de arrendamiento a pagarse por cada finca o predio, pero la decisión final sobre este aspecto la tomará el Director o la Junta, según sea el caso. La Junta someterá un informe al Comité sobre la decisión final en cada caso.

V - Criterios para la Selección de Candidatos

Los criterios que a continuación se enumeran se utilizarán para la selección de los empresarios a quienes se les arrendarán los terrenos. El Comité podrá utilizar en la evaluación de los candidatos otros criterios en adición a los aquí presentados, cuando lo crea conveniente.

1. Uso que se dará a los terrenos a arrendarse. (Cosecha o producto a producirse)

2. Técnicas de producción a utilizarse en el proyecto.

3. Experiencia y/O conocimientos del solicitante del negocio agrícola o capacidad para adquirir dichos conocimientos.

4. Capacidad de producción y capacidad empresarial del solicitante.

5. Estudio de viabilidad económica del proyecto a desarrollarse.

6. Capacidad de pago del solicitante, o presentación de un plan de financiamiento adecuado.

7. Estado financiero del solicitante.

8. Solvencia moral del solicitante.

9. La cabida de la finca sea adecuada para la empresa a desarrollarse, de manera que resulte en una unidad económica.

10. Edad del agricultor.

11. Terrenos que posee o tiene arrendados el solicitante.

12. Duración del contrato solicitado.

VI - Disposiciones Generales

1. Los miembros del Comité seleccionarán dentro de ellos mismos un Presidente. Entre otras, el Presidente tendrá las funciones de dirigir los trabajos durante las reuniones del Comité, citar a los miembros para las reuniones, redactar y someter al Secretario los diferentes informes que debe preparar el Comité y velar por la conservación de todos los documentos que reciba o produzca el Comité.

2. Los miembros del Comité se inhibirán en la consideración de las solicitudes de sus familiares.

3. Los contratos de arrendamiento se concederán durante un término de tiempo adecuado para el proyecto a desarrollarse. Los arrendamientos se concederán por un período mínimo de tres (3) años y máximo de 15 años, con derecho a ser renovados por el tiempo que se estipule en el contrato.

4. Una vez otorgados los contratos de arrendamiento, el seguimiento requerido para ver que se cumpla con los términos de los mismos será efectuado por la Administración de Fomento y Desarrollo Agrícola a través de los directores de los diferentes programas.

5. El Comité someterá informes periódicos al Secretario sobre los acuerdos tomados y los asuntos tratados en todas las reuniones. El Comité también someterá al Secretario un informe anual, en el cual se reflejarán las actividades del Comité durante el año fiscal anterior, incluyendo información, datos y recomendaciones relacionadas con las funciones que le han sido asignadas.

VII - Autoridad Legal y Vigencia

Estas Normas y Procedimientos se promulgan de acuerdo con los poderes y facultades conferidos al Secretario de Agricultura de Puerto Rico por la Ley Núm. 33 del 7 de junio de 1977. Las mismas comenzarán a regir inmediatamente después de radicarse en la Secretaría de Estado un original y dos copias de sus versiones en español y en inglés, de acuerdo con las disposiciones de la Ley Núm. 112 de 30 de junio de 1957, según enmendada.

Aprobadas en San Juan, Puerto Rico, hoy 23 de junio de 1977.

Heriberto J. Martínez Torres
Secretario de Agricultura