Núm. 3187
Fecha 14 de febrero de 1985 4:25 p.m.
Aprobado: Héctor Luis Acevedo
Secretario de Estado
Por: Laura Del Pacheco
Secretaria Auxiliar de Estado

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE AGRICULTURA
SANTURCE, PUERTO RICO

NORMAS Y PROCEDIMIENTOS PARA REGIR LA COMPRAVENTA, ARRENDAMIENTO Y SUBARRENDAMIENTO DE TERRENOS EN EL DEPARTAMENTO DE AGRICULTURA Y AGENCIAS ADSCRITAS, Y PARA DEROGAR LAS NORMAS SOBRE ESTE MISMO ASUNTO, APROBADAS EL 18 DE NOVIEMBRE DE 1982

Introducción

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

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 concedidas. En los terrenos propiedad del Gobierno, en cambio pueden establecerse mecanismos efectivos para regular el uso de dichos terrenos.

El Honorable Secretario de Agricultura, con el fin de evaluar las solicitudes de compraventa, arrendamiento y subarrendamientos de terrenos que se hagan al Departamento de Agricultura y sus agencias adscritas, creó un Comité, en adelante denominado El Comité de Terrenos, compuesto por siete (7) miembros. El Comité de Terrenos tendrá como objetivo básico evaluar dichas solicitudes y recomendar al Secretario si de acuerdo a las normas y procedimientos establecidos, los solicitantes cualifican o no para la compra, el arrendamiento o el subarrendamiento de los terrenos. En caso de que el uso a dársele a los terrenos sea uno agrícola, el Comité recomendará la cesión de los terrenos a aquellos empresarios mejor capacitados para aportar capital, experiencia y conocimientos en los proyectos a desarrollarse en los terrenos solicitados y en

armonía, aunque no necesariamente con el Plan de Desarrollo Agrícola del Departamento de Agricultura. El Comité de Terrenos también asumirá jurisdicción en toda solicitud o deseo del Departamento de Agricultura y sus agencias adscritas para adquirir terrenos de la empresa privada por compra, arrendamiento, subarrendamiento o cualquiera otra forma legal para la adquisición de propiedad según las leyes del Estado Libre Asociado y velará por el cumplimiento de las disposiciones de toda ley que regule la venta, compra, arriendo y subarriendo de terrenos del Departamento de Agricultura y sus agencias adscritas.

El Comité de Terrenos actuará sirviendo "ad-honorem" para aconsejar debidamente al Secretario de Agricultura en toda transacción de terrenos.

Artículo I. - Definición de Términos

Los siguientes términos tendrán los significados que a continuación se indican, dondequiera que se usen o que a ellos se haga referencia en estas Normas, salvo donde el texto indique claramente otra cosa:

A. "Empresario" significa toda persona natural o jurídica que se dedique o proponga dedicarse, en escala comercial, a la agricultura en general y otros fines incluyendo la producción de cosechas, productos pecuarios, apicultura, acuacultura, frutales, flores y/o plantas ornamentales y en las unidades mínimas que estime la Corporación de Crédito Agrícola para cada empresa bajo sus normas de crédito.

B. "Técnicas Modernas" significa el conjunto de prácticas para la producción y mercadeo de la empresa agrícola escogida, según los conjuntos tecnológicos publicados por la Estación Experimental Agrícola de Puerto Rico, si los hubiera, o el asesoramiento científico y escrito de ésta.

C. "Finca Piloto" significa una finca dedicada, de modo ejemplar, a la producción de cosechas, productos pecuarios, agricultura, acuacultura, frutales, flores

y/o plantas ornamentales, utilizando las técnicas modernas de producción y mercadeo y que servirán de modelo futuro para ayudar a convencer a otros agricultores a aplicar dichas técnicas, así como adiestrar agricultores y obreros agrícolas en la tecnología moderna de la empresa.

D. "Secretario" significa el Secretario de Agricultura del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

E. "Comité de Terrenos" significa el Comité de Compraventa, Arrendamiento y Subarrendamiento de Terrenos del Departamento de Agricultura y sus agencias adscritas, creado por el Secretario.

F. "Junta significa la Junta de Gobierno de la Autoridad de Tierras de Puerto Rico.

G. "Director" significa el Director Ejecutivo de la Autoridad de Tierras de Puerto Rico.

H. " Administrador" significa el Administrador de la Administración de Fomento y Desarrollo Agrícola.

Artículo II. - Comité de Compraventa, Arrendamiento y Subarrendamiento de Terrenos

A. El Secretario nombrará los miembros que van a componer el Comité de Terrenos. Este Comité estará compuesto de siete (7) miembros, los cuales representarán las siguientes agencias y organismos:

1. Departamento de Agricultura
2. Administración de Fomento y Desarrollo Agrícola
3. Autoridad de Tierras
4. Corporación Para el Desarrollo Rural
5. Corporación de Crédito Agrícola
6. Corporación Azucarera
7. Interés Público

Este Comité será presidido por un representante del Departamento y su estadía en el mismo será por tiempo indefinido.

Los demás representantes del Comité serán nombrados según más adelante se indica. Los representantes de la Corporación de Crédito Agrícola, Corporación Para el Desarrollo Rural y el Interés Público serán nombrados por un término de dos (2) años; los representantes de la Administración de Fomento y Desarrollo Agrícola, la Autoridad de Tierras y la Corporación Azucarera, cada uno de ellos, por el término de tres (3) años. Toda vacante que surja en el Comité de Terrenos se cubrirá por nombramiento del Secretario dentro de un término de sesenta (60) días. Todos los miembros servirán en sus cargos por el término de su nombramiento y hasta que sus sucesores sean nombrados y hayan tomado posesión, o se ratifiquen en el cargo.

B. Función e Integración del Comité:

El Comité de terrenos evaluará las solicitudes que le sean sometidas tomando en consideración la potencialidad del proyecto a establecerse y la prioridad de ese tipo de proyecto dentro del Plan de Desarrollo Agrícola establecido por el Departamento de Agricultura. Además, se recomendará al Secretario los candidatos a quienes se les podrá vender, arrendar o subarrendar terrenos de la Autoridad de Tierras y otras agencias adscritas al Departamento.

C. Compensación:

Todos los miembros del Comité servirán en el mismo sin pago de compensación alguna; disponiéndose, sin embargo, que el miembro del Comité que no sea empleado del Departamento o sus agencias, tendrá derecho al pago de dietas y gastos de viaje en que incurra en el descargo de sus deberes oficiales, de acuerdo con los reglamentos que a los efectos rigen la Administración y Fomento y Desarrollo Agrícola.

D. Reuniones:

Este Comité deberá llevar a cabo una reunión al mes en el lugar más apropiado sobre los asuntos a ser atendidos para el mejor provecho del interés público. Dicha reunión se celebrará el primer jueves de cada mes. Sin embargo, el Presidente podrá convocar a reunión extraordinaria cuando así lo estime pertienente. Una mayoría de los miembros del Comité constituirá "quorum". Los miembros de este Comité deberán asistir a todas las reuniones. En el caso que por razón justificada un miembro no pueda asistir nombrará una persona que lo sustituya.

El Presidente del Comité tendrá las funciones de dirigir los trabajos durante las reuniones del mismo, citar a sus miembros para las reuniones, redactar y someter al Secretario los diferentes informes que debe preparar el Comité y velar por la conservación de las actas de las reuniones así como todos los documentos que reciba o produzca el Comité, cuya dirección será la Oficina de Preservación de Terrenos y Aguas del Departamento de Agricultura.

Artículo III. - Compra, Venta, Arrendamiento y Subarrendamiento de Terrenos - Elegibilidad para Adquirir del Departamento

A. Serán elegibles para comprar, arrendar, o subarrendar terrenos del Departamento o sus agencias adscritas, aquellas personas dedicadas, o que propongan dedicarse a la producción de cosechas, productos pecuarios, apicultura, acuacultura, frutales, flores y/u ornamentales y que cumplan con los requisitos establecidos en estas Normas y aquellas solicitudes que cualifiquen de acuerdo a la Ley 33 del 10 de mayo de 1976. Ningún empleado o funcionario del Departamento de Agricultura o sus agencias adscritas podrá licitar para la obtención de tierras, ya sean en compraventa y

arrendamiento o subarrendamiento a no ser que reciba una dispensa del Secretario para tal fin. Sin embargo, una vez obtenida la buena pro deberá renunciar a su cargo en el Departamento de Agricultura o sus agencias adscritas. A partir de la aprobación de estas Normas, las fincas de la Autoridad de Tierras que en la actualidad se dedican bajo arriendo a la producción de caña o ganado para carne continuarán en dicho uso y no podrán subarrendar para otro uso salvo recomendación favorable del Comité de Terrenos.

Artículo IV.- Procedimiento para la Radicación y Evaluación de Solicitudes:

A. Toda persona o entidad interesada en arrendar, comprar o subarrendar terrenos propiedad del Departamento de Agricultura o cualquiera de sus agencias adscritas, deberá visitar la Agencia dueña de los terrenos y radicar una solicitud en un formulario especial que para estos propósitos preparará el Comité de Terrenos. Las solicitudes debidamente cumplimentadas deberán ser enviadas y entregadas en las oficinas de la agencia concernida, dueña de los terrenos, la cual, luego de estudiar cada solicitud e investigar la misma, la someterá al Comité con las recomendaciones que estime pertinentes, para ser evaluadas. Luego de ser evaluadas las solicitudes por el Comité, éste hará las recomendaciones que estime pertinentes al Secretario. El Presidente del Comité de Terrenos podrá preseleccionar a base de sus méritos, las solicitudes que habrán de ser sometidas a la consideración del Comité en pleno.

B. El Comité de Terrenos podrá requerir de los interesados aquella información adicional a la sometida en la solicitud que estime necesaria. Este Comité podrá también, cuando lo crea necesario, citar al interesado para que comparezca ante su presencia con el fin de obtener 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 causa suficiente para que su solicitud sea denegada.

C. Una vez evaluadas las solicitudes, a base de los criterios establecidos en el Artículo V de estas Normas, el Comité hará las recomendaciones pertinentes al Secretario de Agricultura. Los cánones de arrendamiento a pagase por cada finca o predio serán de la incumbencia de la agencia dueña de los terrenos y a tono con la política que mejor favorezca al interés público. El Comité podrá pasar juicio sobre dichos cánones de arrendamiento o los precios a que se arrendarán los terrenos objetos de transacción.

Artículo V.- Criterios para la Selección de Candidatos Interesados en Adquirir Terrenos para Uso Agrícola

Los criterios que a continuación se enumeran se utilizarán para orientar al Comité de Terrenos en la selección de los candidatos a adquirir terrenos para uso agrícola. 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 (Cosecha o producto a producirse).
2. Técnicas de producción a utilizarse en el proyecto.
3. Experiencia y/o conocimiento del solicitante del negocio agrícola o capacidad para adquirir dichos conocimientos personalmente o mediante el alquiler de servicios.
4. Capacidad de producción y capacidad empresarial del solicitante.
5. Estudio de viabilidad económica del proyecto a desarrollarse, el cual debe acompañar con la solicitud.
6. Capacidad de pago del solicitante.

7. Estado financiero del solicitante. (El estado financiero deberá ser certificado por un Contador Público autorizado a discreción del Comité.)
8. Solvencia moral del solicitante.
9. Que la cabida de la finca sea adecuada para la empresa a desarrollarse de manera que resulte en una unidad económica.
10. Terrenos que posee o tiene arrendados el solicitante.
11. Duración del contrato solicitado.

Artículo VI. - Disposiciones Generales

A. Los miembros del Comité de Terrenos deberán inhibirse en la consideración de las solicitudes hechas por sus familiares cercanos.

B. Los contratos de arrendamiento se concederán por un término adecuado para el proyecto a desarrollarse.

C. El Comité 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.

Artículo VII. - Derogación

Se derogan las "Normas y Procedimientos para Regir La Compraventa, Arrendamiento y Subarrendamiento de Terrenos en el Departamento de Agricultura y Agencias Adscritas, y Para Derogar las Normas Sobre Este Mismo Asunto, Aprobadas el 23 de junio de 1977, Según Enmendadas", aprobadas el 18 de noviembre de 1982.

Artículo VIII. - Autoridad Legal y Vigencia

Estas normas las promulga el Secretario de Agricultura en virtud de las facultades que le confiere la Ley Núm. 33, del 7 de junio de 1977, y la Ley Núm. 53, del 21 de junio de 1977, ambas, según enmendadas. Las mismas comenzaran a regir a los treinta (30) días de haberse radicado en la Oficina del Secretario de Estado de Puerto

Rico, el original y dos copias de sus versiones en español e inglés, de acuerdo con las disposiciones de la Ley Núm. 112, aprobada en 30 de junio de 1957, según enmendada.

Aprobadas el día NOV. 28 1984 de 1984, en San Juan, Puerto Rico.

Roberto Vázquez
Secretario de Agricultura