30.13-1
DV-AVR

Núm. 3630
Fecha 12 de julio de 1988 3:30 p.m.
Aprobado: Sila M. Calderón
Secretario de Estado
Por: [signature]
Secretaria Auxiliar de Estado

REGLAMENTO PARA EL DESARROLLO Y VENTA DE SOLARES BAJO LAS DISPOSICONES DE LA LEY NUMERO 4 DEL 18 DE JULIO DE 1986

I	PROPOSITO	:	Establecer normas para la solicitud, verificación, selección y administración de la venta de los solares para vivienda bajo la Ley Número 4 del 18 de julio de 1986.
II	BASE LEGAL	:	Se adopta este Reglamento en virtud de la Ley Número 4 del 18 de julio de 1986 y la Ley 97 del 10 de junio de 1972, según enmendada conocida como la Ley Orgánica del Departamento de la Vivienda.

ARTICULO I - DEFINICIONES

Para los fines de este Reglamento, los siguientes términos tendrán los siguientes significados que a continuación se indican, donde quiera que se usen o que a ellos se ha referencia en el mismo, salvo donde el texto claramente indique otra cosa.

1.	ADMINISTRACION	:	Administración de Vivienda Rural
2.	SECRETARIO	:	Secretario del Departamento de la Vivienda
3.	DIRECTOR EJECUTIVO	:	Director Ejecutivo de la Administración de Vivienda Rural
4.	SOLAR	:	Predio de terreno para destinarse a la construcción de una estructura para uso residencial.
5.	COSTO DE ADQUISICION	:	Se refiere a los desembolsos que hace la Administración en la compra, construcción y disposición del proyecto.
6.	REGLAMENTO	:	Se referirá a este Reglamento.
7.	LEY	:	Ley Número 4 del 18 de julio de 1986.
8.	BANCO	:	Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda.
9.	DEPARTAMENTO	:	Departamento de la Vivienda

ARTICULO II - REQUISITOS DE ELEGIBILIDAD

1. El solicitante para la compra de un solar no podrá ser titular de otra propiedad que pueda destinarse a vivienda.

2. El ingreso de los solicitantes no excederá del doble del máximo de los ingresos establecidos en el Reglamento para la Distribución de Solares o Parcelas del Título V de la Ley de Tierras.

3. Los solicitantes aportarán aportación documentación que acredite sus ingresos tales como: certificaciones de empleo y/o ingresos, referencias de crédito, composición familiar y evidencia de ésta.

ARTICULO III - SITUACIONES ESPECIALES

1. Se le dará preferencia, en casos de igualdad de condiciones a los solicitantes, que tengan su domicilio en el municipio donde se desarrolle el proyecto de venta de solares. A requerimiento de la Administración, deberá someter el solicitante evidencia que acredite que está domiciliado en el municipio en que ubica el proyecto de solares.

2. Se evaluarán como casos especiales aquellas solicitudes de personas que sean propietarias de un solar o vivienda, cuando el solar ocupado resulte inestable, inseguro o inapropiado para vivir en el mismo, de acuerdo a estudios técnicos confiables. Esta solicitud deberá ser aprobada por el Director Ejecutivo o la persona en quien éste delegue.

ARTICULO IV - INELEGIBILIDAD

Todo solicitante que ofrezca información falsa será declarado inelegible a los fines de este Reglamento para adquirir o permanecer como titular del solar y estará sujeto a ser procesado a tenor con las leyes de Puerto Rico.

ARTICULO V - CONDICIONES

1. El adquiriente no podrá arrendar, hipotecar, vender o en forma alguna disponer de todo o parte de la propiedad adquirida, sin el previo consentimiento por escrito de la Administración, durante los diez (10) años siguientes a la fecha del otorgamiento de la escritura de compraventa o mientras adeude dinero al Departamento o sus agencias adscritas.

2. Durante el período en que estén vigentes los términos establecidos en el párrafo anterior, la Administración comparecerá en la escritura de enajenación del inmueble a fin de que conste en la misma su consentimiento expreso a la transacción y a los efectos de que el nuevo adquiriente reuna los requisitos establecidos en la Ley y su Reglamento.

3. El comprador de un solar mediante un préstamo provisto por la Administración y que incurra en mora por un período de quince (15) días se le impondrá un cargo que no excederá del 4% del importe de cada pago mensual.

4. Al comprador de un solar se le concederá a partir del momento en que se otorgue la escritura de compraventa, un término de doce (12) meses para construir la estructura destinada a su vivienda. De mediar justa causa, este término podrá ser prorrogado por el Director Ejecutivo, o la persona en quien él delegue, pero nunca podrá exceder de dieciocho (18) meses, (incluyendo los doce (12) originales). Dicha prórroga deberá solicitarse por escrito al Director Ejecutivo antes de vencer el término de doce (12) meses.

5. El adquiriente de un solar no podrá destinar el solar a otro uso que no sea el de su vivienda habitual y permanente.

ARTICULO VI - PRECIO DE VENTA

El precio del solar será equivalente al costo de adquisición y desarrollo del proyecto, entendiéndose que se tomará en consideración la cabida del solar y su ubicación, al determinar el precio del mismo.

Toda venta conllevará un cargo por gastos administrativos que en ningún caso excederá del 10% del precio del solar.

Se adoptará un plan de venta que será aprobado por el Secretario de la Vivienda.

ARTICULO VII-ALTERNATIVAS DE PAGO

1. Precio al contado.

2. Precio aplazado de conformidad con las alternativas de financiamiento provistas por el Artículo VIII de este Reglamento.

ARTICULO VIII-ALTERNATIVAS DE FINANCIAMIENTO PARA LA COMPRA DE UN SOLAR Y/O CONSTRUCCION DE LA VIVIENDA

1. Financiamiento por una institución privada.

2. La Administración podrá financiar la adquisición del solar siempre y cuando el comprador del mismo pague un pronto no menor del 20% de su precio. El remanente se pagará a plazos por un término que no excederá de 48 meses garantizado mediante hipoteca, sin interés.

3. Para que el comprador pueda llevar a cabo la construcción de su vivienda dentro del plazo establecido en este Reglamento podrá optar por:

a. Construir la vivienda por cuenta propia haciéndose extensiva la hipoteca del solar a la estructura.

b. Construir la vivienda con el asesoramiento y ayuda técnica provisto por la Administración, cuando esta cuente con fondos disponibles y en la que participen otros miembros de la comunidad, en la construcción de sus viviendas. En dichos casos se procederá en forma anâloga al Programa de Ayuda Mutua y Esfuerzo propio. Para financiar la construcción de la vivienda, el comprador del solar deberá estar al día en el pago mensual del préstamo hecho por la compra del solar.

c. Construir la vivienda mediante préstamo provisto por el Banco o por instituciones de financiamiento reconocidas por el Departamento y bajo aquellos términos y garantías que hagan viable los fines de la Ley y este Reglamento.

d. En los casos en que el comprador gestione financiamiento de las instituciones privadas, el Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda hará extensivas las garantías del seguro hipotecario a dichos préstamos bajo los términos y condiciones provistos por la Ley Número 87 del 25 de julio de 1965, según enmendada.

e. Cuando el comprador opte por construir la vivienda utilizando algún medio de financiamiento con garantía hipotecaria, el comprador deberá incluir como parte del préstamo la deuda del solar y cancelar a favor de la Administración la hipoteca que grava el mismo.

ARTICULO IX - ACCION DE RETRACTO

1. La Administración ejercerá la acción de retracto sobre aquellos solares en que el adquiriente, transcurrido el plazo prescrito por este Reglamento y por la Ley para edificar la vivienda, no haya edificado la misma.

2. Se ejercerá la acción de retracto en aquellos casos en que se haya dispuesto del solar sin la autorización previa de la Administración, según se establece en el Artículo V, Sección 1 y 2 de este Reglamento.

3. En los casos en que se ejerza la acción de retracto la Administración reembolsará al comprador el capital que halla abonado al principal de la deuda por el solar y el costo de construcción menos su depreciación, deduciéndole un 10% de la compensación a recibir, para cubrir gastos administrativos y legales relacionados con la acción de retracto.

ARTICULO X - OTRAS DISPOSICIONES

Como parte del desarrollo de cada proyecto, se establecerán solares para otros usos sobre los cuales este Reglamento no aplicará.

Los mismos se dispondrán según el valor de tasación al momento del compromiso de venta y contendrán las condiciones restrictivas que determine el Director Ejecutivo.

ARTICULO XI - SALVEDAD

Si cualquier palabra, oración, párrafo, artículo o parte alguna de este Reglamento fuese declarado inconstitucional o nulo por un Tribunal de jurisdicción competente, tal declaración o fallo no afectará, perjudicará ni invalidará las otras partes y artículos de este Reglamento.

Su efecto quedará limitado a la palabra, oración, párrafo, artículo o parte así declarada.

ARTICULO XII - VIGENCIA

Este Reglamento comenzará a regir despúes de los treinta (30) días de radicado en el Departamento de Estado de conformidad con la Ley número 112 del 30 de junio de 1957, según enmendada.

Adoptado en San Juan, Puerto Rico, hoy 7 de julio de 1988.

Cosme Hernández Silva
Director Ejecutivo

Aprobado en San Juan, Puerto Rico, hoy

Lcdo. José Ariel Nazario Alvarez
Secretario
Departamento de la Vivienda