ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

3939

DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA

REGLAMENTO PARA CONCEDER TITULOS DE PROPIEDAD A LOS HABITANTES DE VIVIENDAS ENCLAVADAS EN TERRENOS AJENOS

* I N D I C E *

		PAGINA
ARTICULO 1	- BASE LEGAL	1
ARTICULO 2	- DEFINICIONES	1
ARTICULO 3	- REQUISITOS PARA OBTENER TITULO DE PROPIEDAD	4
ARTICULO 4	- PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE TITULO DE PROPIEDAD	5
ARTICULO 5	- CONDICIONES ESENCIALES A LA CONCESION DEL TITULO DE PROPIEDAD	5
ARTICULO 6	- DISPOSICIONES GENERALES	6
ARTICULO 7	- LOTIFICACIONES	10
ARTICULO 8	- DERECHO A VISTA	11
ARTICULO 9	- SALVEDAD	11
ARTICULO 10	- VIGENCIA	12

Núm. 3939
Fecha: 14 de julio de 1989 1:45 p.m.
Aprobado: Sila M. Calderón
Secretario de Estado
Por:
Secretario Auxiliar de Estado

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA

REGLAMENTO PARA CONCEDER TITULO DE PROPIEDAD A LOS HABITANTES DE VIVIENDAS ENCLAVADAS EN TERRENOS AJENOS

ARTICULO 1 - BASE LEGAL

Este reglamento implanta la Ley Número 132 del 1ro de julio de 1975, según enmendada, la cual concede título de propiedad a las familias que ocupan terrenos ajenos tanto en las áreas urbanas como rurales pertenecientes a entidades gubernamentales.

Es el propósito de este reglamento el instrumentar efectivamente la consecución de los objetivos de la Ley para que aquellas familias que resulten elegibles puedan adquirir los sectores donde enclavan sus hogares mejorando así sus condiciones de vida.

El Departamento de la Vivienda mediante la promulgación del presente reglamento establece los principios necesarios de coordinación y ejecución para hacer efectiva la política del Estado Libre Asociado de Puerto Rico en pro del mejoramiento socio económico de nuestras clases desvalidas.

ARTICULO 2 - DEFINICIONES

Para los fines de este reglamento, los siguientes términos tendrán los significados que a continuación se indican dondequiera que se usen o que a ellos se haga referencia en el mismo salvo donde el texto claramente indique otra cosa:

1. <u>Tasación Básica</u> - La tasación de cada uno de los solares a que se refiere este reglamento, realizado por peritos tomando en consideración el efecto que

el valor de éstos tiene el hecho de que estén ocupados y las circunstancias generales áreas, forma y tamaño.

2. **Precio** - La cantidad que se determine de conformidad con esta Ley, tomando en consideración la tasación básica de un solar y los ingresos devengados por su ocupante. Esta cantidad puede ser desde un ($1.00) por solar hasta el total de la tasación básica.

3. **Familia** - Un grupo de dos o más personas relacionadas por sangre, matrimonio o por adopción legal que hayan de vivir juntas regularmente en la misma vivienda o una persona sola de 62 años o más, o que esté incapacitada según se define en la Sección 223 de la Ley de Seguro Social o esté impedida según se define en la Sección 202 de la Ley de Vivienda de 1959 (Ley Número 88 de 22 de junio de 1959) o su remanente.

4. **Familia de Escasos Recursos Económicos** - Es toda familia cuyo ingreso bruto ajustado no exceda de seis mil dólares al año; incluyéndose en esta suma el ingreso de todas las personas en el grupo familiar, que trabajan bajo el mismo techo. Para determinar el ingreso bruto ajustado, se le deducirá al ingreso bruto anual los siguientes créditos:

    a. Diez (10%) por ciento del ingreso bruto anual para deducciones en nómina.

    b. Trescientos ($300.00) dólares por cada dependiente menor de 21 años que no esté trabajando.

c. Trescientos ($300.00) dólares por cualquier miembro de la familia que esté mental o físicamente incapacitado.

d. Trescientos ($300.00) dólares por cualquier miembro de la familia mayor de 65 años que no reciba ingresos.

e. Trescientos ($300.00) dólares por cada dependiente mayor de 21 años de edad y hasta 25 años de edad que esté cursando estudios universitarios.

5. **Ocupante** - Es una familia que entró a poseer en o antes del 1ro de julio de 1975 un solar o parte de éste en terrenos privados o pertenecientes a una agencia o instrumentalidad pública, sin estar autorizado por ellos y que por tolerancia del dueño se le ha permitido poseerlo. Para propósito de esta ley no será ocupante una familia que disfrute de un solar o terreno bajo uno de los programas ya establecidos por el Departamento de la Vivienda y sus organismos adscritos.

6. **Vivienda** - Estructura capaz de albergar seres humanos dedicada a uso residencial de una familia.

7. **Terrenos o Solares** - Finca en que está enclavada la vivienda, lotificada de conformidad con los términos de esta ley.

8. **Lotificaciones** - La subdivisión de una finca de mayor cabida en varios lotes.

9. **Servidumbre** - El área de terreno reservada para ser dedicada a usos públicos, tales como calles, servicios de agua, luz, alcantarillados o cualquier otro

uso o servicio común de naturaleza similar.

10. **Agencia** - Administración de Vivienda Rural y Corporación de Renovación Urbana y Vivienda de Puerto Rico.

11. **Secretario** - Secretario de la Vivienda.

12. **Director** - Director Ejecutivo de la Administración de Vivienda Rural y de la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda de Puerto Rico.

ARTICULO 3 - REQUISITOS PARA OBTENER TITULO DE PROPIEDAD

A. En los solares dedicados a vivienda:

1. Ser ocupante de un solar y estar viviendo en la vivienda enclavada en el mismo.
2. Tener constituído en dicho solar su vivienda
3. No poseer otra vivienda de ninguna índole.
4. Estar residiendo en la vivienda al momento de la aprobación de esta ley, o sea, el 1ro de julio de 1975.
5. Del ocupante del solar, haber entrado en posesión del mismo posterior a la fecha de aprobación de esta ley, o sea, el 1ro de julio de 1957, mediante compra al ocupante original, deberá presentar todos los documentos que le sean requeridos para evidenciar dicha posesión; tales como:
   a. Copia documento de cesión o compra-venta.
   b. Evidencia desde cuando recibe los servicios de luz y agua.

B. En los solares dedicados a otros usos, deberán

reunir los siguientes requisitos, entre otros:

1. Ser dueño de la estructura que enclave en el solar o de la operación a que se dedique el solar.
2. Que interese adquirir el solar.

ARTICULO 4 - PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE TITULO DE PROPIEDAD

1. Los ocupantes interesados en que se le venda el solar deberán radicar su solicitud en el lugar indicado por el Secretario de la Vivienda.
2. La solicitud radicada será registrada y evaluada por el Secretario de la Vivienda o la persona en quien él delegue de acuerdo a la Ley Número 132 de 1ro de julio de 1975 y este reglamento.
3. Una vez evaluado y determinado el precio de venta se le notificará por escrito al solicitante, quien podrá comprar o rechazar la compra.
4. De aceptar el ocupante se procederá a preparar una certificación de título de propiedad expedido por el Secretario de la Vivienda en el cual aparecerá el nombre del adquiriente, la cabida y la descripción del solar, la nota de su inscripción en el Registro de la Propiedad y cualquier otro dato que el Secretario estime necesario.

ARTICULO 5 - CONDICIONES ESENCIALES A LA CONCESION DEL TITULO DE PROPIEDAD

1. El adquiriente del solar aceptará las colindancias que le sean fijadas por el Departamento de la Vivienda de conformidad con el plano de desarrollo preliminar o de construcción que haya sido aprobado

por los organismos competentes (Junta de Planificación o Administración de Reglamentos y Permisos).

2. Previo el otorgamiento del título de propiedad el adquiriente deberá dejar libre las servidumbres requeridas, tales como calles, paseos de peatones, utilidades de servicios públicos y otras.

ARTICULO 6 - DISPOSICIONES GENERALES

1. El Secretario de la Vivienda administra el programa de venta de solares a través de la Administración de Vivienda Rural en la zona rural y Corporación de Renovación Urbana y Vivienda en la zona urbana. Disponiéndose que podrá asignar indistintamente a cada una de estas agencias casos que no estén enmarcados en su jurisdicción, conforme a la guía general de zona urbana o zona rural cuando los fines del programa así lo exijan para acelerar el fin público que se persigue en el menor plazo posible.
2. La Autoridad de Tierras, la Administración de Terrenos, el Departamento de Transportación y Obras Públicas, la Compañía de Fomento Industrial y la Administración de Servicios Generales traspasarán en forma gratuita, el título de propiedad de los predios de terrenos públicos en los cuales se halla enclavada una vivienda.
3. El Secretario de la Vivienda concederá título de propiedad sobre los terrenos que les sean transferidos por las referidas entidades gubernamentales, sobre los terrenos pertenecientes o que en el futuro adquieran para los fines de esta ley el Departamento

de la Vivienda y sus organismos adscritos a los ocupantes que tengan constituidos en éstos sus viviendas.

4. El Secretario de la Vivienda retendrá el título de aquellos terrenos que éste determine, previa consulta con los organismos públicos pertinentes, que existe un interés público superior al de disponer de estos terrenos a tenor con las disposiciones de esta ley.

5. Precio de venta - Los solares dedicados a vivienda se venderán al precio que en adelante se establece:

   a. A las familias de escasos recursos económicos según se define en la ley, por el precio de un dólar ($1.00).

   b. Para todas las demás familias que por sus ingresos estén fuera de la definición de familia de escasos recursos económicos, se hará por el precio que se determinará en la fórmula que aquí se establece.

El porciento que le corresponda a la familia, según sus ingresos en la tabla que se presenta a continuación, se multiplicarán por la tasación básica del solar que va a concedérsele título de propiedad. El resultado será el precio de venta.

T A B L A

INGRESO BRUTO AJUSTADO			PROCIENTO
$6,001	-	$6,100	2
6,101	-	6,200	4
6,201	-	6,300	6

INGRESO BRUTO AJUSTADO			PORCIENTO
6,301	-	6,400	8
6,301	-	6,500	11
6,501	-	6,600	14
6,601	-	6,700	17
6,701	-	6,800	20
6,801	-	6,900	23
6,901	-	7,000	27
7,001	-	7,100	31
7,101	-	7,200	35
7,201	-	7,300	39
7,301	-	7,400	43
7,401	-	7,500	48
7,501	-	7,600	53
7,601	-	7,700	58
7,701	-	7,800	63
7,801	-	7,900	68
7,901	-	8,000	74
8,001	-	8,100	80
8,101	-	8,200	86
8,201	-	8,300	92
8,301	-	8,500	98

En los casos en que un ocupante no interese adquirir el solar donde enclava la vivienda que habita por el precio que determina la tabla de valores, el Secretario podrá conceder en arrendamiento dicho solar a la familia ocupante, quien pagará un canon mensual equivalente al interés legal del valor de

tasación básica del solar, prorrateando un término de cinco (5) años a partir del arrendamiento del solar, la familia podrá adquirir éste al valor de tasación de la propiedad prevaleciente en el mercado al momento de su compra.

6. Si hubieran solares dedicados a otros usos que no fuera vivienda, al precio de venta se determinará a base del valor en el mercado de los mismos.
7. Las familias que tengan ingreso bruto ajustado de $8,501 en adelante pagarán como precio de compra a base de la tasación básica.
8. El Secretario de la Vivienda no podrá ceder el título de propiedad sobre terrenos públicos a más de una familia que ocupe más de una vivienda en los mismos.
9. Todas las servidumbres que existan o que se establezcan a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, sus agencias e instrumentalidades, hasta el momento de otorgarse el título de propiedad sobre los solares, continuarán ejercitándose y no estarán incluidas en el título que se traspase a favor de los adquirientes.
10. En los casos en que la venta se efectúe por un dólar ($1.00) el comprador deberá satisfacer el precio al momento de la firma de la certificación.
11. En los demás casos los compradores de solares cuyo único fin sea vivienda podrán pagar al momento de la venta o mediante pagos a plazos por un término no mayor de 10 años sin intereses según determine el

Secretario de acuerdo a la capacidad de pago del comprador. En caso de venta a plazos la Agencia podrá constituir una hipoteca para garantizar el importe adeudado.

12. Los compradores de solares comerciales e industriales y de instituciones religiosas podrán pagar al momento de la venta o mediante pagos o plazos por un término no mayor de 10 años con intereses tomando en consideración el interés prevaleciente en el mercado.

12(a). En relación a las instituciones religiosas o sin fines de lucro la Administración de Vivienda Rural les podrá vender los solares y estos podrán comprar según los establecido en la Ley 170 de 12 de agosto de 1988 y su reglamento.

13. El Secretario de la Vivienda podrá conceder a los adquirientes conforme el inciso 9 y 10 anterior un plazo mayor de 10 años y bajo los términos y condiciones que estime adecuados en casos altamente meritorios, en los cuales se cumpla con el fin público de la Ley 132 de 1ro de julio de 1975.

ARTICULO 7 - LOTIFICACIONES

Las segregaciones que sea necesario en las transacciones de concesión de título de propiedad por el Departamento de la Vivienda y sus organismos, a virtud de esta ley, estarán exentas de las disposiciones y reglamentos de lotificación, en cuanto a la presentación de un plano de inscripción final se refiere. Entendiéndose que las segregaciones para cumplir con las disposiciones de la Ley Número 132 del 1ro de julio

de 1975, se ajustarán y estarán conforme con el desarrollo preliminar o plano de construcción y las disposiciones de la resolución correspondiente que hubiere sido aprobada para el caso en cuestión.

ARTICULO 8 - DERECHO A VISTA

Toda persona que se considere afectada en sus derechos por las acciones tomadas por el Departamento de la Vivienda y sus agencias adscritas en la aplicación de este reglamento podrá radicar una querella, la cual será adjudicada conforme al Reglamento conocido como "Reglamento Para Regular los Procedimientos de Adjudicación Formal en el Departamento de la Vivienda y sus Agencias Adscritas", del 6 de febrero de 1989.

ARTICULO 9 - SALVEDAD

Si cualquier palabra, inciso, artículo, sección o parte del presente reglamento fuese declarada inconstitucional o nula por un tribunal, tal declaración no afectará, menoscabará o invalidará las restantes disposiciones y parte de este reglamento, sino que su efecto se limitará a la palabra, inciso, oración, artículo, sección o parte específica declarada inconstitucional o nula, y la nulidad o invalidez de cualquier palabra, inciso, oración, artículo, sección o parte en un caso, no se entenderá que afecta o perjudica en sentido alguno su aplicación o validez en cualquier otro caso.

ARTICULO 10 - VIGENCIA

Este reglamento entrará en vigor a los treinta (30) días siguientes de la fecha de radicación en el Departamento de Estado, salvo que mediante Orden Ejecutiva del Gobernador de Puerto Rico se disponga otra fecha de efectividad.

Adoptado en San Juan, Puerto Rico, hoy 7 de julio de 1989.

Vydia García de Gómez

VYDIA GARCIA DE GOMEZ
SECRETARIA DE LA VIVIENDA

JUAN S. GARDON
DIRECTOR EJECUTIVO
CRUV

GAMALIER RODRIGUEZ
DIRECTOR EJECUTIVO
AVR