ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

3944

DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA

REGLAMENTO DE URBANIZACIONES CON ALGUNOS SERVICIOS

* I N D I C E *

	PAGINA
ARTICULO 1 - BASE LEGAL	1
ARTICULO 2 - PROPOSITO	1
ARTICULO 3 - TITULO BREVE	1
ARTICULO 4 - APLICACION	1
ARTICULO 5 - DEFINICIONES	1
ARTICULO 6 - REQUISITOS PARA VENDER, ARRENDAR O CEDER EN USUFRUCTO SOLARES RESIDENCIALES	3
SECCION 6.1	3
SECCION 6.2 - DISPOSICIONES ESPECIALES RELATIVAS AL ARRENDAMIENTO	5
SECCION 6.3 - DISPOSICIONES ESPECIALES RELATIVAS AL USUFRUCTO	7
SECCION 6.4 - DISPOSICIONES ESPECIALES RELATIVAS A LA VENTA	11
ARTICULO 7 - SOLARES NO RESIDENCIALES	12
ARTICULO 8 - REQUISITOS DE ELEGIBILIDAD Y SOLICITUD DEL SOLAR	12
SECCION 8.1 - REQUISITOS DE ELEGIBILIDAD	12
SECCION 8.2 - ORDEN DE PRIORIDAD DE LOS SOLICITANTES	13
SECCION 8.3 - SOLICITUD E INVESTIGACION	14
ARTICULO 9 - ASIGNACION DE SOLARES	14A
ARTICULO 10 -	15
ARTICULO 11 - CLAUSULA DEROGATIVA	15
ARTICULO 12 - VIGENCIA	16

Núm.. 3944
Fecha: 14 de julio de 1989 1:45 p.m.
Aprobado: Sila M. Ca'derón
Secretario de Estado
Por:
Secretario Auxiliar de Estado

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
CORPORACION DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA
HATO REY, PUERTO RICO

REGLAMENTO DE URBANIZACIONES CON ALGUNOS SERVICIOS

ARTICULO 1 - BASE LEGAL

Este reglamento implanta la Resolución Conjunta Número 104 del 1ro de julio de 1953; la Ley 88 de 22 de junio de 1957 creando la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda de Puerto Rico según enmendada; la Ley 89 de junio de 1964; y la Orden Ejecutiva Número 471 del 25 de febrero de 1958.

ARTICULO 2 - PROPOSITO

Este reglamento tiene el propósito de establecer el procedimiento a seguirse en la venta, arrendamiento, cesión de usufructo y su reposesión de los solares en urbanizaciones con algunos servicios esenciales.

ARTICULO 3 - TITULO BREVE

Reglamento de Urbanizaciones con Algunos Servicios.

ARTICULO 4 - APLICACION

Las disposiciones de este reglamento se aplicarán a todos los solares en las urbanizaciones con algunos servicios, comúnmente conocidas como urbanizaciones mínimas, establecidas o administradas por la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda de Puerto Rico.

ARTICULO 5 - DEFINICIONES

Los siguientes términos tendrán el significado que a continuación se expresa:

a. Contrato de Usufructo - Significa el contrato celebrado entre la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda de Puerto Rico y la persona

que cualifique para obtener un solar en una Urbanización Mínima, de acuerdo a las leyes y reglamentos vigentes.

b. Corporación - Significará la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda de Puerto Rico.

c. Director Ejecutivo - Significará el Director Ejecutivo de la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda de Puerto Rico.

d. Estructura - Significará toda edificación o mejora que la persona que disfruta un solar en usufructo y arrendamiento haya realizado en la misma.

e. Familia - Significará aquel grupo constituído por el jefe de familia con sus dependientes que regularmente conviven en una vivienda e incluirá también aquellos relacionados con familiares que aportan al sostenimiento económico de la familia.

f. Jefe de Familia - Significará aquel miembro de la familia con la autoridad máxima en el grupo familiar.

g. Junta - Significará el organismo gubernamental que regula el desarrollo de urbanizaciones mínimas conocidas como Junta de Planificación de Puerto Rico.

h. Secretario - Significará el Secretario de la Vivienda de Puerto Rico o su representante autorizado.

i. Solar - Significiará predio de terreno de tamaño apropiado localizado en zona urbana a ser dedicado a vivienda con algunos servicios esenciales.

j. Usufructo - Significará el derecho que confiere la ley para usar y disfrutar por vida de una propiedad ajena gratuitamente.

k. Urbanizaciones Mínimas - Significará aquel conglomerado de solares con algunos servicios establecidos y administrados por la Corporación.

ARTICULO 6 - REQUISITOS PARA VENDER, ARRENDAR O CEDER EN USUFRUCTO SOLARES RESIDENCIALES

La Corporación podrá vender, arrendar, o ceder en usufructo a aquellas personas que resulten elegibles a solares residenciales, bajo las siguientes condiciones generales:

SECCION 6.1

a. El comprador, arrendatario o usufructuario vendrá obligado a trasladar o construir una vivienda para su uso y el de su familia en el solar que corresponda dentro del término de 120 días, contados desde la fecha del otorgamiento del correspondiente contrato, debiendo ajustarse la construcción de dicha vivienda a lo dispuesto en las leyes y reglamentos de la Junta. De no hacerlo así, el contrato podrá ser resuelto y la persona deberá abandonar el solar dejándolo libre y expedito sin que la Corporación tenga que indemnizarlo por ningún concepto. El término de 120 días podrá ser prorrogado por la Corporación por existir causas que justifiquen la demora y las mismas sean satisfactoriamente probadas a la Corporación.

b. El comprador, arrendatario o usufructuario no podrá alterar los puntos de colindancias. Si

solicita una nueva mensura o replanteo por haber sido alterado los puntos de colindancia por cualquier razón ajena a la Corporación, después de que el solar le haya sido entregado, vendrá obligado a pagar a la Corporación el costo de dicha mensura y replanteo.

c. La persona o jefe de familia a quien se le venda, arriende o ceda en usufructo un solar residencial, deberá otorgársele el contrato correspondiente dentro de los treinta (30) días siguientes a la notificación que al efecto se le haga, la cual se cursará por correo certificado o mediante entrega personal por un funcionario de la Corporación.

d. El comprador, arrendatario o usufructuario no podrá establecer en el solar negocio de ninguna clase, con excepción de aquellas industrias denominadas "industrias hogar"; tales como, la industria de la aguja y otras actividades industriales que no estén en conflicto con los reglamentos de la Junta.

e. El comprador, arrendatario o usufructuario que desee mejorar su vivienda vendrá obligado a cumplir con las normas y los reglamentos de la Junta.

f. El comprador, arrendatario o usufructuario deberá respetar las servidumbres establecidas o que en el futuro sea necesario establecer sobre el solar para el paso de cables de energía eléctrica, teléfono y sistemas de acueducto y alcantarillado.

g. El comprador, arrendatario o usufructuario deberá

mantener y conservar en buen estado la vivienda que ubica en el solar que le corresponda; entendiéndose, que dicha vivienda deber ser ocupada únicamente por él y su familia.

h. La violación por parte de un comprador, arrendatario o usufructuario de alguna de las condiciones establecidas en este reglamento, así como la violación de cualesquiera de las cláusulas que se establezcan en el contrato que se otorgue será causa suficiente para la resolución de dicho contrato por parte de la Corporación.

SECCION 6.2 - DISPOSICIONES ESPECIALES RELATIVAS AL ARRENDAMIENTO

a. Los contratos de arrendamiento se concederán por períodos determinados, según el acuerdo a que lleguen las partes contratantes.

b. En caso de muerte de un arrendatario, la Corporación dará preferencia para continuar ocupando el solar al cónyuge sobreviviente e hijos menores de la persona fallecida. En caso de no existir un cónyuge sobreviviente ni hijos menores, la Corporación considerará, en segundo término, a los herederos de la persona fallecida que habitaren la vivienda al momento de la muerte. En tercer lugar, se considerará a los herederos que no vivían con el jefe de familia, pero que interesen habitar la vivienda, si son elegibles. En caso de que entre los herederos con derecho a ocupar dicha vivienda haya más de un jefe de familia y éstos no pudieran ocuparla simultáneamente con sus familias respectivas, deberán

ponerse de acuerdo para determinar cuál de ellos habrá de sustituir al causante en la ocupación de la vivienda. De no llegar a un acuerdo dentro de un período razonable de tiempo, la posesión del solar revertirá a la Corporación y los herederos podrán vender la estructura que enclave en dicho solar a una familia elegible con la previa aprobación de la Corporación o esta última podrá adquirirla previo al pago del costo de construcción de la estructura al momento de la reposesión. En todo caso, la persona que sustituya al jefe de familia fenecido o que por cualquiera otra causa hubiere dado por terminado su contrato, deberá otorgar un nuevo contrato de arrendamiento.

c. El arrendamiento de un solar residencial no podrá sub-arrendar, ceder, alquilar, ni en ninguna otra forma disponer del arrendamiento concedídole. Tampoco podrá enajenar, alquilar, arrendar, o gravar la vivienda por él construída sin el consentimiento previo escrito de la Corporación, excepto para obtener un préstamo del Banco de la Vivienda. Este consentimiento lo dará la Corporación únicamente en aquellos casos en que el nuevo solicitante reúna los requisitos de elegibilidad fijados en este reglamento.

d. La Corporación cobrará al arrendatario vendedor el 1% del precio de venta de la casa o las mejoras hechas sobre el solar, cuando el arrendatario decidiera vender la vivienda a otra persona aceptada por la Corporación. Este 1% lo usará la

Corporación para cubrir parte de los gastos administrativos que se incurran en estas transacciones.

SECCION 6.3 - DISPOSICIONES ESPECIALES RELATIVAS AL USUFRUCTO

a. El usufructo se concederá por un período indeterminado entendiéndose, que el mismo podrá revertir a la Corporación por cualesquiera de las causas que se especifican en este reglamento o en el contrato.

b. En caso de muerte de un usufructuario la Corporación dará preferencia para continuar ocupando el solar al cónyuge sobreviviente e hijos menores del fallecido. En caso de no existir un cónyuge sobreviviente ni hijos menores, la Corporación considerará, en segundo término, a los herederos de la persona fallecida que habitaren la vivienda al momento de la muerte. En tercer lugar, se considerará a los herederos que no vivan con el jefe de familia, pero que interesen la vivienda, si son elegibles. En caso de que entre los herederos con derecho a ocupar dicha vivienda haya más de un jefe de familia y éstos no pudieran ocuparla simultáneamente con sus familias respectivas la determinación sobre el derecho al usufructo se resolverá conforme al Procedimiento para la Adjudicación Formal del Departamento de la Vivienda y sus Agencias Adscritas.

c. El usufructuario no podrá vender, transferir, permutar, alquilar, ceder, asignar, arrendar ni

en modo alguno enajenar o gravar en todo o en parte el derecho de usufructo que se le conceda ni el solar sobre el cual se le conceda ni la edificación, accesiones o mejoras existentes, o que en el futuro levante o introduzca en el mismo, ni ningún derecho, título o privilegio derivado del contrato de usufructo, pero podrá hipotecar su derecho a usufructo conjuntamente con las edificaciones y mejoras en la forma que se dispone en el inciso (b) de este artículo.

d. Cualquier violación de la anterior disposición no conferirá derechos de ninguna clase al supuesto adquiriente cesionario o acreedor, y la misma producirá, sin que medie la declaración judicial al efecto, la confiscación a favor de la Corporación del derecho de usufructo concedido sobre el solar así como de todo interés, derecho o acción que sobre dicho solar o sobre las mejoras, edificaciones o accesiones existentes en el mismo tuviere o pudiera tener el supuesto cedente o cesionario, acreedor o deudor, vendedor o adquiriente quedando la Corporación en libertad de dicho solar, construcción, edificación o mejoras, sin tener que indemnizar o pagar cantidad alguna por ningún concepto.

e) La Corporación podrá autorizar expresamente y por escrito a un usufructuario a transferir o pagar cantidad alguna por ningún concepto.

f) Si la persona a favor de quien la Corporación ha otorgado a un contrato de usufructo sobre un

solar específico no lo ocupa y el mismo es ocupado por otra persona se presumirá que ha habido una cesión ilegal por parte del usufructuario de su derecho sobre el solar con las correspondientes consecuencias a que se hace referencia en este reglamento y en la ley Número 89 del 26 de junio de 1964.

g) El usufructuario podrá hipotecar su derecho de usufructo sobre el solar conjuntamente con la vivienda solamente para garantizar al Banco de la Vivienda de Puerto Rico, el pago de cualquier préstamo ya concedido por dicho Banco.

h) En todos aquellos casos en que la Corporación determine que se ha violado el contrato de usufructo, procederá a notificar por correo certificado o mediante entrega personal al usufructuario de la intención de resolver el mismo. La notificación deberá expresar en qué se basa la violación o violaciones al contrato de usufructo e informará al usufructuario de su derecho de solicitar una vista, dentro de los treita (30) días siguientes al recibo de la notificación, para exponer sus razones por las cuales no debe cancelarse el usufructo.

i) De no solicitar la vista dentro del período de tiempo establecido en el sub-inciso 2 anterior se entenderá que el usufructuario renuncia a su derecho a la misma, por lo que la Corporación procedera a la cancelación de el contrato de usufructo mediante al efecto.

j) Cuando el usufructuario haga la solicitud ante el Director Ejecutivo de la Corporacón, éste nombrará un examinador, quien celebrará la vista; a la cual podrá asistir el usufructuario representado por sí o por un abogado. La vista administrativa se regirá por el Reglamento para Regular los Procedimientos de Adjudicación Formal en el Departamento de la Vivienda y sus Agencias Adscritas relativo a la celebración de vistas. Las determinaciones del Director Ejecutivo podrán ser apeladas ante el Secretario de la Vivienda dentro de los treinta (30) días siguientes a la notificación de dicha determinación, y las determinaciones finales del Secretario podrán ser revisadas ante el Tribunal Superior dentro de los veinte (20) días siguientes al recibo de la notificación de la decisión.

k) Cualquier derecho de usufructo sobre un solar, así como cualquier casa, mejora o edificación enclavada en el mismo, que como consecuencia de una violación a las disposiciones a la Ley Número 89, del 26 de junio de 1964 o del contrato de usufructo revierta o pase a propiedad de la Corporación, será sorteado entre el número de solicitantes que ésta estime participante, que reúna los requisitos legales y reglamentarios correspondientes a los usufructuarios de los solares.

SECCION 6.4 - DISPOSICIONES ESPECIALES RELATIVAS A LA VENTA

a. El precio de venta de los solares de cada urbanización será determinado por la Corporación considerando el costo de Desarrollo del proyecto, así como la localización, tamaño y uso de cada solar. En aquellos casos en que la Corporación lo crea necesario, podrá fijar el precio de los solares a base de un ajuste en el precio de evaluación de los mismos.

b. Los solares se venderán de contado o a plazos. En las ventas a plazo la deuda se garantizará con una hipoteca sobre el solar por el balance de la deuda y las condiciones de venta serán las prevalecientes en ese momento en el Banco de la Vivienda.

c. En las ventas con pagos aplazados se podrán conceder términos desde 1 a 25 años plazo o a un término aplazado mayor a disposición del Director Ejecutivo de la Corporación.

d. La hipoteca constituída podrá ser administrada por cualquier otra institución financiera existente de reconocida reputación en Puerto Rico.

e. El comprador no podrá hipotecar durante los primeros cinco (5) años de haber adquirido el solar sin la previa autorización de la Corporación, excepto cuando se trate de préstamos hipotecarios garantizados por la Administración Federal de Hogares (FHA), por el Sistema de Retiro de los Empleados del Estado Libre Asociado

de Puerto Rico, Sistema de Retiro de la Asociación de Maestros de Puerto Rico; Sistema de Retiro de los Empleados de la Autoridad de Fuentes Fluviales de Puerto Rico, la Administración de Veteranos; el Banco de la Vivienda o la Asociación de Empleados del Gobierno de Puerto Rico y siempre que dicho préstamo sea para construir, o mejorar su vivienda o liquidar la deuda del solar, si alguna.

ARTICULO 7 - SOLARES NO RESIDENCIALES

a. La Corporación, de acuerdo con la Junta, proveerá solares comerciales, para uso público o semi-público cuando así se considere necesario. Se entenderá por solares para uso semi-público, aquellos que se provean para iglesias, escuelas privadas, u otros usos similares.

b. Los solares para usos comerciales o semi-públicos se venderán al contado o a término aplazado o se arrendarán dándole preferencia a los comerciantes u organizaciones que sean afectados por proyectos de renovación urbana u otras obras que se realicen por acción de los gobiernos estatal o municipal.

ARTICULO 8 - REQUISITOS DE ELEGIBILIDAD Y SOLICITUD DEL SOLAR

SECCION 8.1 - REQUISITOS DE ELEGIBILIDAD

Serán elegibles para adquirir un solar residencial las personas que llenen los siguientes

requisitos:

a. Ser jefe de familia;

b. La familia no deberá tener un ingreso total mayor de $4,800.00 anuales, después de habérsele descontado su aportación al Sistema de Retiro y su Seguro Social. El Director Ejecutivo de la Corporación o el funcionario en quien delegue, podrá considerar como elegible familias cuyo ingreso anual sobrepase dicha cantidad, siempre que existan razones especiales que lo justifiquen.

c. Ningún miembro de la familia residiendo bajo el mismo techo, podrá poseer ninguna propiedad residencial.

d. La familia deberá estar constituida por personas de buena conducta moral y reputada como tal en la municipalidad donde reside.

SECCION 8.1 - ORDEN DE PRIORIDAD DE LOS SOLICITANTES

Las familias que resulten elegibles de acuerdo con las disposiciones del artículo anterior tendrán derecho a adquirir un solar residencial de acuerdo con el orden de prioridades que se expresa a continuación:

a. Familias desplazadas por renovación urbana y otras obras del gobierno estatal o municipal, familias que han sufrido la pérdida de su hogar por causa de huracanes, marejadas, inundaciones, fuegos o cualquier otro desastre de la naturaleza.

b. Familias que por el nivel de sus ingresos deban ser desalojadas de la vivienda pública y que

demuestren que no pueden resolver su problema de vivienda a través de la empresa privada.

c. Familias que por no poseer una vivienda y solar adecuados, estén viviendo en condiciones indeseables.

d. Familias afectadas por alguna demanda de desahucio que no sea por la causa de falta de pago.

e. Familias que residan fuera de la zona urbana que demuestren a satisfacción de la Corporación que tienen necesidad de residir en la zona urbana debido a que alguna persona de la familia esté físicamente incapacitada, total o parcialmente, y necesita ser sometida a un tratamiento para ser rehabilitada para el trabajo, o que demuestre que existe cualquiera otra razón urgente por la cual debe residir en la zona urbana.

f. Otras familias elegibles.

SECCION 8.3 - SOLICITUD E INVESTIGACION

Las personas que interesen adquirir un solar en urbanizaciones mínimas radicarán una solicitud por escrito, que proveerá la Corporación. Luego de radicada dicha solicitud, la Corporación realizará una investigación del solicitante para verificar si cumple con los requisitos de elegibilidad establecidos en este reglamento. La Coporación utilizará los medios que considere más apropiados para investigar los ingresos del solicitante y su familia y demás circunstancias.

ARTICULO 9 - ASIGNACION DE SOLARES

SECCION 9.1 - PROCEDIMIENTO

a. La Corporación, después de estudiar todas las solicitudes y realizar las investigaciones correspondientes, prepara un registro por cada municipio, que contendrá el nombre y dirección de todas las personas elegibles. Los solicitantes elegibles deberán aparecer en dicho registro en el orden que les corresponda de acuerdo con las prioridades establecidas en la Sección 8.1 de este Reglamento. La Corporación deberá notificar por escrito a las personas solicitantes sobre la acción tomada en su caso y aquellos solicitantes que por algún motivo sean excluidos del registro de familias elegibles, se les aplicarán las razones por las cuales se declaró su inelegibilidad.

b. En caso de que el número de solares en una urbanización mínima sea menor al total de solicitantes elegibles en un municipio determinado, se procederá a sortear los solares entre aquellos solicitantes que reúnan los requisitos en orden de prioridad. Los solares que no hubieren asignado despues de ser cubierto el orden de prioridad, serán sorteados entre los solicitantes restantes que hubieren resultado elegibles.

ARTICULO 10

Toda persona que se considere afectada en sus derechos por las acciones tomadas por la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda de Puerto Rico 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 11 - CLAUSULA DEROGATIVA

SECCION 11.1

Por la presente se deroga el Reglamento que establece el procedimiento para reposesión de solares cedidos en usufructo en urbanizaciones mínimas aprobado por el Secretario de la Vivienda el 1ro de octubre de 1979 el cual aparece inscrito en la Secretaría Auxiliar del Departamento de Estado bajo el número de expediente 2566.

SECCION 11.2

El propósito de esta derogación responde a dos motivaciones la primera adicionar la reglamentación derogada a este Reglamento que regula la venta, arrendamiento, cesión de usufructo y reposesión. La segunda motivación fue el adaptar el Procedimiento de Reposesión al "Reglamento Para Regular los Procedimientos de Adjudicación Formal en el Departamento de la Vivienda y sus Agencias Adscritas".

ARTICULO 12 - VIGENCIA

Este reglamento entrará en vigor a los treinta (30) días siguientes de la fecha de radicación en el Departamento de Estado, salvo mediante Orden Ejecutiva del Gobernador 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

JUAN S. GARDON
DIRECTOR EJECUTIVO
CRUV