3945

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA

REGLAMENTO PARA EL DESARROLLO Y VENTA DE SOLARES

* I N D I C E *

		PAGINA
ARTICULO 1	- BASE LEGAL	1
ARTICULO 2	- PROPOSITO	1
ARTICULO 3	- DEFINICIONES	1
ARTICULO 4	- REQUISITOS DE ELEGIBILIDAD	2
ARTICULO 5	- CONDICIONES PARA LA VENTA	2
ARTICULO 6	- PRECIO DE VENTA	4
ARTICULO 7	- ALTERNATIVAS DE PAGO	4
ARTICULO 8	- ALTERNATIVAS DE FINANCIAMIENTO PARA LA COMPRA DE UN SOLAR Y CONSTRUCCION DE LA VIVIENDA	4
ARTICULO 9	- ACCION DE RETRACTO	6
ARTICULO 10	- OTRAS DISPOSICIONES	6
ARTICULO 11	- PROCEDIMIENTO DE VISTA ADMINISTRATIVA	6
ARTICULO 12	- SEPARACION DE CLAUSULAS	7
ARTICULO 13	- ENMIENDA	7
ARTICULO 14	- VIGENCIA	7

Núm. 3945
Fecha: 14 de julio de 1989 1:45 p.m.
Aprobado: Sila M. Calderón
Secretario de Estado
Por: [signature]
Secretario Auxiliar de Estado

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
ADMINISTRACION DE VIVIENDA RURAL
HATO REY, PUERTO RICO

REGLAMENTO PARA EL DESARROLLO Y VENTA DE SOLARES

ARTICULO 1 - BASE LEGAL

Este Reglamento se adopta por el Secretario de la Vivienda de Puerto Rico de acuerdo con las facultades que le confiere la Ley Número 97 del 10 de junio de 1972, según enmendada conocida como la Ley Orgánica del Departamento de la Vivienda.

Este Reglamento está en armonía y se emite en virtud de la Ley 4 del 18 de julio de 1986.

ARTICULO 2 - PROPOSITO

Establecer normas para la solicitud, verificación, selección y administración de la venta de solares para vivienda.

ARTICULO 3 - 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. **Administración** - La Administración de Vivienda Rural del Departamento de la Vivienda de Puerto Rico.
2. **Banco** - Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda.
3. **Costo de Adquisición** - Desembolso que hace la Administración en la compra, construcción y

disposición del Proyecto.

4. **Departarmento** - El Departamento de la Vivienda de Puerto Rico.
5. **Director Ejecutivo** - Director Ejecutivo de la Administración de Vivienda Rural del Departamento de la Vivienda de Puerto Rico.
6. **Ley** - Ley Número 4 del 18 de julio de 1986.
7. **Reglamento** - Se refiere a este Reglamento.
8. **Secretario** - Secretario del Departamento de la Vivienda de Puerto Rico o su representante autorizado.
6. **Solar** - Predio de terreno que va a ser destinado para la venta.

ARTICULO 4 - 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 del solicitante 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.

ARTICULO 5 - CONDICIONES PARA LA VENTA

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 de la escritura de compraventa o mientras adeude dinero al Departamento o a sus Agencias Adscritas.

2. Durante el período 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 reúna 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 días se le impondrá un cargo que no excederá de un 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 18 meses, (incluyendo los doce originales). Dicha prórroga deberá solicitarse por escrito al Director Ejecutivo antes de vencer el término de 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.
6. Las condiciones, restricciones y requisitos impuestos en este Reglamento formarán parte del contrato y se considerarán gravámenes reales sobre la propiedad.

ARTICULO 6 - PRECIO DE VENTA

El precio de venta del solar será equivalente al costo de adquisición y desarrollo del proyecto, entendiéndose que se tomará en consideración la cavidad 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 7 - ALTERNATIVAS DE PAGO

1. Precio al contado.
2. Precio aplazado de conformidad con las alternativas de financiamiento provistas por el Artículo 8 de este Reglamento.

ARTICULO 8 - ALTERNATIVAS DE FINANCIAMIENTO PARA LA COMPRA DE UN SOLAR Y 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 veinte (20%) por ciento. El remanente se pagará a plazos por un término que no excederá de cuarenta y ocho (48) meses garantizados mendiante 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 éste cuente con fondos disponibles y en la que participe otros miembros de la comunidad, en la construcción de su vivienda. En dicho casos se procederá en forma análoga 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 para 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 viables 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 provitos 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 vivienda utilizando algún medio de financiamiento, 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 9 - 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 5, 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 haya abandonado 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 10 - 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 segun el valor de tasación al momento del compromiso de venta y contendrán las condiciones restrictivas que determine el Director Ejecutivo.

ARTICULO 11 - PROCEDIMIENTO DE VISTA ADMINISTRATIVA

La determinación de que se ha incurrido en una violación a lo dispuesto en este Reglamento, se hará según establecido en el Reglamento de Adjudicación Formal en el Departamento de

la Vivienda y sus Agencias Adscritas del 6 de febrero de 1989.

ARTICULO 12 - SEPARACION DE CLAUSULAS

Si cualquier parte de este Reglamento fuera declarada nula o inconstitucional, tal nulidad o declaración no afectará el resto del mismo.

ARTICULO 13 - ENMIENDA

Se enmienda el Reglamento del 18 de julio de 1986 a los únicos efectos de atemperarla a las exigencias de la Ley 170 del 12 de agosto de 1988.

ARTICULO 14 - VIGENCIA

Este Reglamento entrará en vigor a los treinta días siguientes de la fecha de radicación en el Departamento de Estado.

Adoptado en San Juan, Puerto Rico, hoy 12 de Julio de 1989.

RECOMENDADO POR:

GAMALIER RODRIGUEZ MERCADO
DIRECTOR EJECUTIVO
ADMINISTRACION DE VIVIENDA RURAL

APROBADO POR:

COSME HERNANDEZ SILVA
SECRETARIO INTERINO
DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA