3946

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA

REGLAMENTO PARA REGIR EL ARRENDAMIENTO DE PARCELAS DE USO COMERCIAL, IGLESIA Y VIVIENDA EN COMUNIDADES DE LA ADMINISTRACION DE VIVIENDA RURAL DEL DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA

* I N D I C E *

		PAGINA
ARTICULO 1 -	BASE LEGAL	1
ARTICULO 2 -	PROPOSITO	1
ARTICULO 3 -	DEFINICIONES	1
ARTICULO 4 -	ARRENDAMIENTO DE PARCELAS PARA FINES COMERCIALES	2
ARTICULO 5 -	REQUISITOS PARA SER ARRENDATARIO DE UNA PARCELA COMERCIAL	3
ARTICULO 6 -	DETERMINACION DEL CANON DE ARRENDAMIENTO	3
ARTICULO 7 -	CONDICIONES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE PARCELAS COMERCIALES	4
ARTICULO 8 -	LOCALIZACION DE NEGOCIOS QUE OPERAN EN PARCELAS DESTINADAS A VIVIENDA	6
ARTICULO 9 -	ARRENDAMIENTO DE PARCELA PARA FINES DE IGLESIA	7
ARTICULO 10-	CONDICIONES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE PARCELAS PARA IGLESIAS	8
ARTICULO 11-	ARRENDAMIENTO DE PARCELAS PARA VIVIENDAS	9
ARTICULO 12-	REQUISITOS PARA SER ARRENDATARIO DE UNA PARCELA DE VIVIENDA	9
ARTICULO 13-	DETERMINACION DEL CANON DE ARRENDAMIENTO	10
ARTICULO 14-	CONDICIONES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE PARCELAS DE VIVIENDA	10

ARTICULO 15- CONCESION DE USUFRUCTO A EMPLEADOS PUBLICOS QUE DISFRUTAN DE UNA PARCELA EN ARRENDAMIENTO 11

ARTICULO 16- PROCEDIMIENTO DE VISTAS ADMINISTRATIVAS 12

ARTICULO 17- SEPARACION DE CLAUSULAS 12

ARTICULO 18- DEROGACION 12

ARTICULO 19- VIGENCIA 12

Núm. 3946
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 REGIR EL ARRENDAMIENTO DE PARCELAS DE USO COMERCIAL, IGLESIA Y VIVIENDA EN COMUNIDADES DE LA ADMINISTRACION DE VIVIENDA RURAL DEL DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA

ARTICULO 1 - BASE LEGAL

Este Reglamento se adopta por el Secretario del Departamento 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 Ley Orgánica del Departamento de la Vivienda.

Este Reglamento está en armonía y se emite en virtud de la Ley Número 26 del 12 de abril de 1941, según enmendada y la Ley Número 58 del 27 de mayo de 1980.

ARTICULO 2 - PROPOSITO

Este Reglamento se adopta para establecer las normas para el arrendamiento de parcelas de uso comercial, iglesia y vivienda.

ARTICULO 3 - DEFINICIONES

Para fines de este reglamento los siguientes términos tendrán los significados que a continuación se indican:

1. Administración - La Administración de Vivienda Rural del Departamento de la Vivienda de Puerto Rico.
2. Arrendador - La Administración de Vivienda Rural del Departamento de la Vivienda de Puerto Rico.
3. Arrendatario - La persona o entidad que arrienda el predio de terreno.
4. Departamento - Departamento de la Vivienda de Puerto Rico.

5. **Director Ejecutivo** - Director Ejecutivo de la Administración de Vivienda Rural del Departamento de la Vivienda.
6. **Ley** - La Ley 26 del 12 de abril de 1941 según enmendada.
7. **Parcela** - Predio de terreno para destinar al arrendamiento.
8. **Reglamento** - Se refiere a este Reglamento.
9. **Secretario** - Secretario del Departamento de la Vivienda de Puerto Rico.

ARTICULO 4 - ARRENDAMIENTO DE PARCELAS PARA FINES COMERCIALES

1. En las comunidades rurales establecidas o a establecerse, la Administración separará parcelas cuya cabida no será mayor de un (1) cuadro de terreno para ser arrendadas a personas o entidades que deseen estalecer en ellas negocios lícitos.
2. La Administración determinará cuántas y cuáles parcelas serán destinadas para uso comercial tomando en consideración los siguientes factores:
   a. Localización de la comunidad en relación con los vecindarios adyacentes, carreteras y otras vías de comunicación.
   b. Topografía de la comunidad.
   c. Número de clase de industrias localizadas en el área.
   d. Número de negocios extraños a la comunidad, situados en sus inmediaciones.
   e. Ingresos de las familias residentes en la comunidad.

ARTICULO 5 - REQUISITOS PARA SER ARRENDATARIO DE UNA PARCELA COMERCIAL

1. Todo candidato a poseer en arrendamiento una parcela para fines comerciales deberá reunir los siguientes requisitos:

   a. Ser mayor de edad y preferiblemente ser residente de la comunidad rural.

   b. Gozar de buena reputación moral que acreditará mediante dos (2) cartas de recomendación de personas reconocidas en la comunidad.

   c. Estar provisto de los correspondientes certificados de salud y antecedentes penales negativos.

   d. No estar operando otro negocio en la misma comunidad.

2. La Administración de Vivienda Rural del Departamento de la Vivienda seleccionará entre los distintos solicitantes la persona o entidad que habrán de adquirir el derecho a operar negocios en la comunidad, haciendo la selección de entre los candidatos que reúnan los requisitos ya mencionados y que a juicio de dicha Administración puedan ofrecer mejores servicios a la comunidad. Se tomará en consideración aquellos solicitantes que tengan experiencia en el negocio al cual se vayan a dedicar.

ARTICULO 6 - DETERMINACION DEL CANON DE ARRENDAMIENTO

1. La Administración y el candidato aceptado para la operación de un negocio firmarán un contrato de arrendamiento por el término de dos (2) años con carácter renovable.

2. El canon de arrendamiento se establecerá tomando en consideración los siguientes criterios:

   a. Valor de tasación de los terrenos.

   b. Volumen de negocio.

   c. Condiciones de la comunidad tales como:

      1. Localización

      2. Población

      3. Facilidades

   En ningún caso el canon de arrendamiento será menor de veinticinco ($25.00) dólares mensuales, pagaderos por adelantado donde determine la Administración.

ARTICULO 7 - CONDICIONES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE PARCELAS COMERCIALES

1. El contrado de arrendamiento contendrá las siguientes condiciones, la violación de cualquiera de ellas dará lugar a su resolución:

   a. La construcción del local comercial deberá efectuarse dentro del término estipulado por las partes en el contrato de arrendamiento, entendiéndose que no más tarde de ciento veinte (120) días calendario a partir de la fecha de entrega debe estar en proceso de construcción dicha estructura.

   b. La Administración deberá aprobar, antes de que se inicie la construcción de la edificación, el plano de ubicación.

   c. El negocio a establecerse deberá cumplir con todos los requisitos, de las agencias gubernamentales que regulan el establecimiento o funcionamiento del mismo.

d. El arrendatario se obliga y compromete a proveerse de las patentes y licencias municipales o estatales necesarias para la operación de su negocio.

e. Ni el negocio, ni el local, ni el derecho adquirido podrán venderse, hipotecarse, grabarse, cederse, subarrendarse, ni en forma alguna anajarse, sin el previo consentimiento por escrito, de la Administración.

f. Si el arrendatario desea subarrendar, hipotecar o gravar el negocio o local tendrá que solicitarlo mediante comunicación al Director Ejecutivo de la Administración expresando los motivos para ello y acompañar copia del contrato de arrendamiento privado, para poder recibir el endoso correspondiente. Entendiéndose que en caso de ser aprobado el subarrendamiento el canon del arrendamiento será revisado.

g. El arrendatario no podrá operar otro negocio dentro de la misma comunidad, ni el área adyacente a la misma, la cual se extenderá a un (1) Kilómetro del perímetro de la comunidad.

h. El solar arrendado para el establecimiento de determinado tipo de negocio, no podrá ser dedicado a ningún otro fin, excepto:

   1. En los casos en que el arrendatario sea autorizado a construir su vivienda anexa pero separada por una pared de hormigón, o en los altos del negocio, esto provocará que se revise el canon de arrendamiento.

2. Si se autoriza al arrendador a adicionar otro tipo de negocio en el mismo solar este vendrá obligado a pagar un aumento que no será mayor al cincuenta (50%) por ciento del canon de arrendamiento original.

i. En caso de muerte del dueño del negocio, la Administración de Vivienda Rural, de común acuerdo con los herederos del causante, determinará quién ha de ser la persona que continúa como arrendatario del solar comercial.

ARTICULO 8 - LOCALIZACION DE NEGOCIOS QUE OPERAN EN PARCELAS DESTINADAS A VIVIENDA

1. Aquellos negocios que se están operando en parcelas destinadas a vivienda, cuyos dueños estén dispuestos a legalizarlos y reúnan los requisitos establecidos en el Artículo 2 de este Reglamento, la Administración podrá gestionar, de ser posible, conforme a la Resolución JPE-12 de la Junta de Planificación, la subdivisión y cambio de uso de la parcela. Se entenderá que dicha parcela se dividirá en dos porciones, en una porción el usufructuario podrá seguir poseyendo el usufructo para fines de vivienda, y en la otra porción operará su negocio, previo otorgamiento del correspondiente contrato de arrendamiento.

2. En el caso de que se haya venido operando un negocio en una parcela destinada a vivienda, y no se reúnan los requisitos establecidos en la Resolución JPE-12 de la Junta de Planificación, se podrá gestionar el cambio de uso con relación a la totalidad de la

parcela, previo consentimiento del usufructuario. A tal efecto, el usufructuario deberá renunciar sus derechos como tal, para acogerse a un contrato de arrendamiento.

3. De cesar la operación del negocio establecido según se dispone en el inciso anterior, la parcela mantendrá su nuevo uso asignado, debiendo la Administración seleccionar en tal caso a un nuevo candidato de entre los varios solicitantes para seguir operando el negocio.

4. En el caso en que algún usufructuario opere sin autorización un negocio en cualquier parcela destinada a vivienda, cuando su uso para fines comerciales no pudiese ser legalizado por cualquier motivo, se aplicarán las disposiciones de la Ley 105 de 1977 sobre violaciones de esta índole.

ARTICULO 9 - ARRENDAMIENTO DE PARCELAS PARA FINES DE IGLESIA

1. En las comunidades rurales establecidas o a establecerse, la Administración separa solares para ser arrendados para uso de iglesia.

2. El número de solares para iglesias a ser separados en cada comunidad dependerá del número de familias residentes en la misma, como norma general podría autorizarse la separación de dos (2) solares para este uso.

3. Requisitos para que una iglesia pueda ser arrendataria de una parcela.

   La Iglesia Solicitante:

   a. Deberá presentar Certificado de Incorporación radicado en el Departamento de Estado.

b. Deberá presentar un listado con los nombres y direcciones de por lo menos treinta (30) feligreses mayores de edad y que sean residentes de la comunidad.

c. El líder espiritual de la iglesia deberá presentar certificado o licencia que lo acredite como tal (Ministro o Pastor).

d. Deberá presentar una autorización por escrito de la iglesia Matriz o Concilio al cual pertenece, donde se le autorice a comparecer en su representación en la firma del contrato.

4. La Administración y la Institución o su representante autorizado, firmarán un contrato de arrendamiento por el término de dos (2) años el cual podrá ser renovable a su terminación, a discreción de ambas partes.

5. Deberá pagarse un canon de arrendamiento, que no deberá ser menor de diez ($10.00) dólares mensuales.

ARTICULO 10 - CONDICIONES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE PARCELAS PARA IGLESIAS

1. El contrato de arrendamiento contendrá las siguientes condiciones y la violación de cualquiera de ellas dará lugar a su resolución:

   a. La construcción de la edificación deberá ser terminada en seis (6) meses contados a partir de la firma del contrato.

   b. La iglesia a establecerse deberá cumplir con todos los requisitos de todas aquellas Agencias Gubernamentales que entiendan en el establecimiento o funcionamiento de la misma.

c. La parcela destinada al uso de iglesia no podrá venderse, hipotecarse, gravarse, cederse, subarrendarse, ni en forma alguna enajenarse, sin el previo consentimiento escrito de la Administración.

d. La parcela arrendada para el establecimiento de iglesia, no podrá ser dedicada a ningún otro fin, salvo en los casos en que el arrendatario tenga el endoso de esta Administración para construir cualquier edificación para vivienda o para el beneficio de la comunidad.

e. No se arrendará más de una parcela para uso de iglesia, a una misma denominación religiosa dentro de la misma comunidad o dentro del radio de una (1) milla, de donde se encuentre establecida o por establecerse una iglesia.

ARTICULO 11 - ARRENDAMIENTO DE PARCELAS PARA VIVIENDA

1. En las comunidades rurales establecidas o a establecerse, la Administración de Vivienda Rural arrendará parcelas para uso de vivienda a empleados públicos, maestros, policías y Ministros de la Religión que presten sus servicios en la misma comunidad.

ARTICULO 12 - REQUISITOS PARA SER ARRENDATARIO DE UNA PARCELA DE VIVIENDA

1. Ser empleado público, maestro, policía o ministro de religión.
2. Deberá prestar sus servicios a la comunidad, lo que evidenciará mediante comunicación escrita de su supervisor.

3. Gozar de buena reputación moral, la cual deberá acreditar a través de dos (2) cartas de recomendación de personas reconocidas en la comunidad.
4. De ser empleado público, maestro o policía sus ingresos deberán exceder de los ingresos estipulados en el inciso 4-A del Reglamento para la Distribución de Parcelas y Solares bajo el Título V de la Ley de Tierras.

ARTICULO 13 - DETERMINACION DEL CANON DE ARRENDAMIENTO

1. La Administración de Vivienda Rural y el candidato aceptado firmarán un contrato de arrendamiento por el término de tres (3) años renovable a su determinación. En los casos que el candidato utilice el Banco de la Vivienda como institución financiera para construir su vivienda, el contrato se hará por la duración del préstamo.
2. Se establecerá un canon de arrendamiento tomando en consideración:
   a. El por ciento de la tasación de los terrenos.
   b. Ingresos del arrendatario.

   En ningún caso el canon de arrendamiento será menor de diez ($10.00) dólares mensuales pagaderos por adelantado donde determine la Administración.

ARTICULO 14 - CONDICIONES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE PARCELAS DE VIVIENDA

1. El contrato de arrendamiento contendrá las siguientes condiciones:
   a. El arrendatario deberá edificar dentro de los ciento veinte (120) días siguientes a la firma

del contrato de arrendamiento una estructura de vivienda. La edificación deberá reunir todas las normas sanitarias necesarias para tal fin, y la construcción del mismo quedará sujeta a supervisión por parte de la Administración, obligándose el arrendatario a proveerse de los permisos y endosos de las Agencias regulares. En caso de poder construir en el término antes mencionado, el mismo quedará resuelto al vencerse el término de los ciento veinte (120) días, si no solicitará prórroga de dicho término por escrito.

b. No podrá vender, ceder, hipotecar, gravar, subarrendar, permutar ni en forma alguna enajenar la parcela arrendada, ni las edificaciones en ella construidas, sin mediar aprobación por escrito de la Administración.

c. El arrendatario no podrá dedicar la parcela arrendada a ningún otro uso que no sea el establecido en el contrato de arrendamiento.

d. Solamente se podrá construir una sola estructura en la parcela arrendada, entendiéndose que en ningún momento dicha estructura podrá destinarse a otro uso que el aquí provisto.

ARTICULO 15 - CONCESION DE USUFRUCTO A EMPLEADOS PUBLICOS QUE DISFRUTAN DE UNA PARCELA EN ARRENDAMIENTO

Todos aquellos empleados públicos que poseen una parcela de vivienda en calidad de arrendatario antes del 1ro de junio de 1980, podrán solicitar se evalúe su caso con el propósito de determinar si cualifican para el usufructo de la parcela a tenor con las disposiciones del Reglamento para la

Distribución de Parcelas y Solares Bajo el Título V de la Ley de Tierras.

ARTICULO 16 - PROCEDIMIENTO DE VISTA ADMINISTRATIVA

La determinación de que se ha incurrido en una violación a cualquiera de las disposiciones de este Reglamento o a las cláusulas de un contrato de arrendamiento se hará mediante el procedimiento de adjudicación formal según establecido en el Reglamento para Regular los Procedimientos de Adjudicación Formal en el Departamento de la Vivienda y sus Agencias Adcritas del 6 de febrero de 1989.

ARTICULO 17 - 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 18 - DEROGACION

Se deroga el Reglamento para el Establecimiento y Operación de Negocios en Comunidades Rurales Establecidas por la Administración de Vivienda Rural del Departamento de la Vivienda, promulgado por el Secretario de la Vivienda de Puerto Rico, el día 10 de marzo de 1970.

ARTICULO 19 - VIGENCIA

Este reglamento estará en vigor a los treinta días siguientes a 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
DIRECTOR EJECUTIVO
ADMINISTRACION DE VIVIENDA RURAL

APROBADO POR:

COSME HERNANDEZ SILVA
SECRETARIO INTERINO
DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA