ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
ADMINISTRACION DE DESARROLLO Y MEJORAS DE VIVIENDAS
HATO REY, PUERTO RICO

5150

REGLAMENTO PARA EL DESARROLLO Y VENTA DE SOLARES

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
ADMINISTRACION DE DESARROLLO Y MEJORAS DE VIVIENDAS
HATO REY, PUERTO RICO

5150

REGLAMENTO PARA EL DESARROLLO Y VENTA DE SOLARES

I N D I C E

5150

PAGINA

ARTICULO I	- BASE LEGAL	1
ARTICULO II	- PROPOSITO	1
ARTICULO III	- DEFINICIONES	1
ARTICULO IV	- REQUISITOS DE ELEGIBILIDAD	2
ARTICULO V	- COMPUTOS DEL INGRESO PARA CALIFICAR	3
ARTICULO VI	- PROCEDIMIENTO DE SELECCION DE ELEGIBLES	4
ARTICULO VII	- DISPOSICION DE SOLARES	5
ARTICULO VIII	- CONDICIONES PARA LA VENTA	6
ARTICULO IX	- CONDICIONES RESTRICTIVAS EN CASOS DE VENTA DE SOLARES EN QUE MEDIE SUBSIDIO	7
ARTICULO X	- PRECIO DE VENTA	8
ARTICULO XI	- ALTERNATIVAS DE PAGO	9
ARTICULO XII	- ALTERNATIVAS DE FINANCIAMIENTO PARA LA COMPRA DE UN SOLAR Y CONSTRUCCION DE LA VIVIENDA	9
ARTICULO XIII	- ACCION DE RETRACTO	9
ARTICULO XIV	- CRITERIOS A SER CONSIDERADOS POR EL SECRETARIO PARA PRESTAR EL CONSENTIMIENTO EXIGIDO EN EL ARTICULO VIII, INCISO PRIMERO DE ESTE REGLAMENTO	10
ARTICULO XV	- DISPOSICIONES GENERALES	11
ARTICULO XVI	- PROCEDIMIENTO DE VISTAS ADMINISTRATIVAS	11
ARTICULO XVII	- SEPARACION DE CLAUSULA	12
ARTICULO XVIII	- ENMIENDA	12
ARTICULO XIX	- VIGENCIA	12

Núm. 915-D
Fecha 14 de noviembre de 1994 1:44 p.m.
Aprobado: Baltasar Corrada del Río
Secretario de Estado
Por: [signature]
Secretaria Auxiliar de Estado

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
ADMINISTRACION DE DESARROLLO Y MEJORAS DE VIVIENDAS
HATO REY, PUERTO RICO

REGLAMENTO PARA EL DESARROLLO Y VENTA DE SOLARES

ARTICULO I - 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 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 4 del 18 de julio de 1986 y Ley 26 del 12 de abril de 1941, según enmendada y su reglamento.

ARTICULO II - PROPOSITO

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

ARTICULO III - 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 Desarrollo y Mejoras de Viviendas del Departamento de la Vivienda de Puerto Rico.
2. **Banco** - Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda o cualquier otra institución financiera reconocida por el Departamento a los fines y propósitos de este Reglamento.

3. **Costo de Adquisición** - Desembolso que hace la Administración en la compra del Proyecto.
4. **Departamento** - El Departamento de la Vivienda de Puerto Rico.
5. **Director Ejecutivo** - Director Ejecutivo de la Administración de Desarrollo y Mejoras de Viviendas del Departamento de la Vivienda de Puerto Rico.
6. **Ley** - Ley 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.
9. **Solar** - Predio de terreno que va a ser destinado para la venta.
10. **Costo de Desarrollo** - Todo gasto que se incurra en el desarrollo de terrenos en solares para la venta, incluyendo costo de adquisición del terreno, gastos de ingeniería y gastos administrativos.
11. **Proyecto** - Desarrollo de solares provisto de toda infraestructura para ser ocupado.

ARTICULO IV - REQUISITOS DE ELEGIBILIDAD

1. Las familias o personas no podrán ser propietarios de vivienda o cualquier otra propiedad inmueble.
2. El ingreso del solicitante o grupo familiar no excederá del doble del máximo de los ingresos establecidos en el Reglamento para la Distribución y Administración de Parcelas o Solares para Vivienda bajo el Título V de la Ley de Tierras de Puerto Rico, según se especifica en el Artículo V de este Reglamento.
3. Llenar una solicitud de compra de solar en el lugar designado por la Administración y acompañará los siguientes documentos:

a) Certificación de ingresos del solicitante y grupo familiar debidamente certificada por el patrono, o talonario o copia del cheque o planilla de contribución sobre ingresos del solicitante o grupo familiar, debidamente certificada por el Departamento de Hacienda.

b) Certificado de Matrimonio.

c) Certificados de Actas de Nacimiento de los miembros de la unidad familiar incluyendo la del solicitante.

4. Estar residiendo en el municipio donde radique el proyecto por lo menos seis (6) meses con antelación a la fecha de solicitud de compra del solar. De no poder contar con suficientes personas interesadas, debidamente cualificadas y residentes en el municipio donde radica el Proyecto, se abrirá a la participación de residentes de otros municipios.

5. En los casos de compraventa o mediante financiamiento, cumplir con los requisitos, términos y condiciones de crédito que establezca el Banco.

ARTICULO V - <u>COMPUTOS DEL INGRESO PARA CALIFICAR</u>

1. Los ingresos para calificar serán computados de la siguiente forma:

   a. $851.00 mínimo hasta un máximo de $1,700.00 por matrimonio, personas adultas que residan juntas o personas que sean jefes de familia.

   b. $150.00 como crédito adicional por cada uno de los dos primeros hijos.

   c. $50.00 de crédito adicional por cada hijo hasta un máximo de 8 hijos.

   Los créditos por éstos se adjudicarán por aquellos hijos menores que no tengan ingreso alguno o sean incapacitados sin ingresos.

d. $150.00 por cada adulto adicional que viva con éstos y no trabaje.

2. Independientemente de la composición familiar o los adultos que residan juntos o sean jefes de familias, el ingreso bruto de éstos no podrá exceder la cantidad de $2,300.00 mensuales.

ARTICULO VI - <u>PROCEDIMIENTO DE SELECCION DE ELEGIBLES</u>

1. Los solicitantes radicarán las solicitudes debidamente cumplimentadas en el lugar designado por la Administración hasta la fecha límite que se indique en el aviso de prensa que a los efectos se publique, conforme el Artículo XV de este Reglamento.
2. La persona interesada cumplimentará una solicitud y se le requerirá que presente los documentos mencionados en el Artículo IV de este Reglamento dentro del término de quince (15) días a partir de la fecha de la radicación de su solicitud en la Oficina Regional o Local correspondiente; disponiéndose que la solicitud que no cumpla con este requisito será rechazada.
3. Las solicitudes de personas interesadas en comprar mediante financiamiento, que sean precalificadas por la Administración, se someterán al Banco para la evaluación de crédito y posible aprobación del préstamo.
4. Si luego del proceso de precalificación la Administración determina que el solicitante no reúne los requisitos conforme la Ley y este Reglamento, se le notificará por escrito a la dirección indicada en la solicitud, dentro de los próximos diez (10) días siguientes a la determinación de la Administración. En dicha comunicación se le indicará que de no estar de acuerdo con la determinación de la Administración,

tendrá derecho a solicitar, dentro del término de 20 días a partir de la notificación, una vista administrativa, conforme al Reglamento de Adjudicación Formal del Departamento de la Vivienda y sus Agencias Adscritas, vigente.

5. Cuando el Banco determine que el solicitante del préstamo no cualifica, será deber de éste notificar al solicitante y a la Administración.

ARTICULO VII - <u>DISPOSICION DE SOLARES</u>

1. La selección de los candidatos para la compra de los solares se hará conforme al turno que le corresponda de acuerdo a la fecha de radicación de su solicitud.
2. La Administración le informará al solicitante el turno que le corresponda. En el caso que al solicitante le corresponda un turno mayor que el número de solares disponibles para la venta, se le advertirá que su nombre se mantendrá en una lista de espera para el proyecto objeto de compraventa en el mismo orden de la radicación de su solicitud a ser activada y revisada en caso de que posteriormente surjan solares vacantes para la venta.
3. Los turnos que correspondan a las solicitudes de compra de solar bajo las disposiciones de este Reglamento son intransferibles.
4. La solicitud debidamente cumplimentada será registrada por el personal autorizado de la Oficina Local o Regional correspondiente en la cual se anotará la fecha de su registro.
5. Una vez registrada la solicitud de compra de solar debidamente cumplimentada y sometidos los documentos requeridos, conforme al Artículo IV de este Reglamento, se enviará con la recomendación que corresponda a la Oficina Central de la

Administración para la evaluación de precalificación.

6. La solicitud precalificada con indicación de compra del solar con financiamiento será enviada al Banco para la correspondiente evaluación de la solicitud del préstamo.
7. Una vez el Banco tome su determinación, la notificará al solicitante y a la Administración para los trámites ulteriores.
8. La Administración le notificará al Banco y al comprador la fecha, hora y lugar del otorgamiento de la escritura de compraventa e hipoteca con no menos de quince (15) días de antelación a la fecha de dicho otorgamiento.

ARTICULO VIII - <u>CONDICIONES PARA LA VENTA</u>

1. El adquiriente no podrá 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 cinco (5) años siguientes de la escritura de la 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. Se exceptúa lo dispuesto en el Artículo XIII, Incisos Cuatro (4) y Cinco (5).
3. Al comprador de un solar se le concederá a partir del momento en que se otorgue la escritura de compraventa, un término de 12 meses para construir y ocupar 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 12 originales). Dicha prórroga deberá solicitarse por escrito al Director Ejecutivo antes de vencer el término de 12 meses.

4. El adquiriente de un solar no podrá destinar el solar a otro uso que no sea el de su vivienda habitual y permanente.
5. Las condiciones, restricciones y requisitos impuestos en este Reglamento formarán parte del contrato de compraventa y se considerarán gravámenes reales de la propiedad.

ARTICULO IX - <u>CONDICIONES RESTRICTIVAS EN CASOS DE VENTA DE SOLARES EN QUE MEDIE SUBSIDIO</u>

Se consigna en la escritura pública como condiciones restrictivas y constituirá un gravamen real sobre la propiedad lo siguiente:

- En caso de venta de solares con subsidio de conformidad con el plan de venta aprobado por el Secretario mediante Orden Administrativa, el beneficiario tendrá la obligación de reembolsar a la Administración la totalidad o una parte del subsidio recibido en caso de que previo el consentimiento escrito de la Administración, decida vender, o en cualquier otra forma disponer de todo o en parte de la propiedad adquirida dentro de un período de cinco (5) años a partir de la fecha de la adjudicación del subsidio de acuerdo a la siguiente tabla:

SI EL TRASPASO OCURRE DURANTE EL:	CANTIDAD DE SUBSIDIO QUE REEMBOLSARA:
PRIMER AÑO	100 %
SEGUNDO AÑO	80 %
TERCER AÑO	60 %
CUARTO AÑO	40 %
QUINTO AÑO	20 %

- Si el beneficiario del subsidio fallece, sus herederos legítimos no vendrán obligados al reembolso dispuesto si la propiedad hubiera sido legítimamente trasferida a su favor por sucesión testada o intestada. Si los herederos advinieron titulares de la propiedad dentro del período de cinco (5) años antes mencionado y dentro del mismo, decidieran vender o en cualquier otra forma transferir la propiedad, vendrán obligados a efectuar el reembolso de conformidad a lo antes expuesto.
- Si se trata de una liquidación de bienes gananciales y uno de los cónyuges cede gratuitamente su participación en la propiedad al otro cónyuge y éste tiene bajo su custodia uno o más hijos menores de edad, no procederá el reembolso contemplado en este Artículo. Tampoco aplicará la obligación de reembolsar si la cesión gratuita de la participación del ex-cónyuge es a favor de uno o más hijos menores bajo la custodia del otro cónyuge.
- Si el reembolso del subsidio es procedente, el mismo tendrá que efectuarse previo o simultáneo al negocio jurídico que dará lugar al traspaso de la titularidad, siendo esencial e indispensable la comparecencia de la Administración en los documentos traslativos del dominio a los efectos de prestar su consentimiento y liberar la propiedad del gravamen una vez efectuado el reembolso.

ARTICULO X - <u>PRECIO DE VENTA</u>

El precio de venta del solar será equivalente al costo de adquisición, gastos de inspección, intereses por concepto de línea de crédito, gastos administrativos y cualquier obra adicional que sea necesaria para el desarrollo del proyecto, entendiéndose que se tomará en consideración la cabida del solar y su ubicación, al determinar el mismo. Se adoptará

un plan de venta para cada proyecto incluyendo el precio de venta y el costo de desarrollo de cada solar, que será aprobado por el Secretario de la Vivienda mediante la correspondiente Orden Administrativa. El precio de venta podrá ser menor, pero nunca mayor del costo de desarrollo.

ARTICULO XI - <u>ALTERNATIVAS DE PAGO</u>

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

ARTICULO XII - <u>ALTERNATIVAS DE FINANCIAMIENTO PARA LA COMPRA DE UN SOLAR Y CONSTRUCCION DE LA VIVIENDA</u>

1. Financiamiento a través del Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda.
2. Financiamiento por una institución privada.

ARTICULO XIII - <u>ACCION DE RETRACTO</u>

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 y ocupar la vivienda, no haya edificado y ocupado la misma o proyecte disponer del mismo sin el consentimiento de la Administración.
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 VIII, Sección 1 y 2 de este Reglamento. Esta disposición no aplica a las ventas con gravamen hipotecario en cuyo caso se procederá conforme al procedimiento legal establecido sobre ejecución de hipoteca.
3. En los casos de venta de contado, en que se ejerza la acción de retracto, la Administración

reembolsará al comprador el precio de venta del solar y el valor de la construcción, determinado mediante tasación efectuada por la Agencia, menos su depreciación, deduciéndole un diez por ciento (10%) de la compensación a recibir, para cubrir gastos administrativos y legales en que incurra la Administración en la acción de retracto.

4. En casos de ejecución de hipoteca si no concurriesen postores a la subasta que se celebre y la propiedad subastada fuera adjudicada al Banco, éste dará prioridad para la venta de la misma a las personas sometidas por la Administración que reúnan los requisitos establecidos por la Ley y este Reglamento, siempre y cuando califiquen conforme los requisitos establecidos por el mismo; disponiéndose que si ninguna de las personas referidas por la Administración califican para la compra de la propiedad, el Banco venderá la misma a aquella que reúna los requisitos establecidos por el mismo.

5. En casos de dación en pago para la disposición de la propiedad, el Banco utilizará el procedimiento descrito en el inciso anterior.

ARTICULO XIV - <u>CRITERIOS A SER CONSIDERADOS POR EL SECRETARIO PARA PRESTAR EL CONSENTIMIENTO EXIGIDO EN EL ARTICULO VIII, INCISO PRIMERO DE ESTE REGLAMENTO</u>

1. Cuando el acto de enajenación del solar objeto de compraventa sea de beneficio para la familia.
2. En casos de muerte del comprador o los compradores y el acto de enajenación sea necesario para la liquidación del caudal relicto.
3. En caso de divorcio cuando los compradores fuesen casados y el acto de enajenación sea necesario en la división de bienes gananciales.
4. Cuando medie cualquier otra justa causa que a juicio del Secretario sea necesario prestar su

consentimiento al acto de enajenación sobre el solar objeto de compraventa.

ARTICULO XV - <u>DISPOSICIONES GENERALES</u>

Como parte del desarrollo de cada proyecto, se establecerán solares para usos comerciales, institucionales y públicos 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 Secretario.

Una vez la Administración determine la disponibilidad de solares para venta conforme la Ley y este Reglamento, publicará un aviso en dos (2) periódicos de circulación general diaria en Puerto Rico, indicando el municipio, nombre y dirección del proyecto y los requisitos de elegibilidad a los fines de que aquellos residentes del Municipio interesados radiquen su solicitud en el lugar indicado por la Administración, indicándose, además, que la selección de los candidatos para la compra del solar se hará conforme al turno que le corresponda, según el orden de radicación de su solicitud.

En dicho aviso se indicará, además, la fecha límite para solicitar en el proyecto en particular, cuyo término será de quince (15) días desde la publicación del aviso.

En el caso provisto en el Artículo IV, Inciso Cuatro (4), la Administración publicará un segundo aviso concediendo un término de quince (15) días a partir de su publicación para que las personas interesadas radiquen su solicitud de compra de solar en el lugar indicado por la Administración.

ARTICULO XVI - <u>PROCEDIMIENTO DE VISTA ADMINISTRATIVA</u>

La determinación de que se ha incurrido en una violación a lo dispuesto en este Reglamento, se hará según lo establecido en el Reglamento para Regular los

Procedimientos de Adjudicación Formal en el Departamento de la Vivienda y sus Agencias Adscritas, vigente.

ARTICULO XVII - SEPARACION DE CLAUSULA

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

ARTICULO XVIII - ENMIENDA

Este Reglamento enmienda el aprobado el 12 de julio de 1989 y tendrá la clasificación en el Manual Administrativo 30.13-1.

ARTICULO XIX - VIGENCIA

Este Reglamento entrará en vigor a los 30 días siguientes de la fecha de radicación en el Departamento de Estado.

Adoptado en San Juan, Puerto Rico hoy 10 de noviembre de 1994.

RECOMENDADO POR:

MAX FIGUEROA MARQUEZ
DIRECTOR EJECUTIVO
ADMINISTRACION DE DESARROLLO
Y MEJORAS DE VIVIENDA

APROBADO POR:

CARLOS J. VIVONI NAZARIO
SECRETARIO