

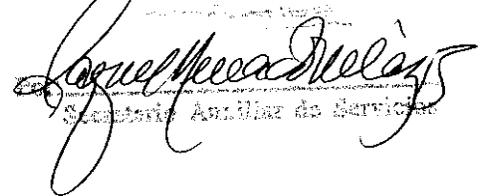
GOBIERNO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
ADMINISTRACIÓN DE DESARROLLO Y MEJORAS DE VIVIENDAS

6163

Fecha:

Fecha: 8-JUNIO-2000

Aprobado: ANGEL MOREY


Secretaría Auxiliar de Servicios

REGLAMENTO PARA CONCEDER TÍTULOS DE
PROPIEDAD A LOS HABITANTES DE VIVIENDAS
ENCLAVADAS EN TERRENOS AJENOS,
ENMENDADO

ÍNDICE

	PÁGINA
ARTÍCULO 1 BASE LEGAL	1
ARTÍCULO 2 PROPÓSITO	1
ARTÍCULO 3 DEFINICIONES	1
ARTÍCULO 4 REQUISITOS PARA OBTENER TÍTULO DE PROPIEDAD	4
ARTÍCULO 5 PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE TÍTULO DE PROPIEDAD	4
ARTÍCULO 6 CONDICIONES ESENCIALES A LA CONCESIÓN DE TÍTULO DE PROPIEDAD	5
ARTÍCULO 7 DISPOSICIONES GENERALES	5
ARTÍCULO 8 LOTIFICACIONES	8
ARTÍCULO 9 DERECHO A VISTA	9
ARTÍCULO 10 SALVEDAD	9
ARTÍCULO 11 VIGENCIA	10

REGLAMENTO PARA CONCEDER TÍTULOS DE PROPIEDAD A LOS
HABITANTES DE VIVIENDAS ENCLAVADAS EN TERRENOS AJENOS,
ENMENDADO

ARTÍCULO 1 - BASE LEGAL

Este Reglamento implanta la Ley 132 de 1ro del julio de 1975, según enmendada, la cual concede título de propiedad a las familias que ocupan terrenos ajenos, bajos los términos de esta Ley.

ARTÍCULO 2 - PROPÓSITO

El propósito de este Reglamento es instrumentar efectivamente la consecución de los objetivos de 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.

ARTÍCULO 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:

- A. Administración - La Administración de Desarrollo y Mejoras de Viviendas.
- B. Director - Director Ejecutivo de la Administración de Desarrollo y Mejoras de Viviendas.
- C. Familia - Un grupo de dos o más personas relacionadas por sangre, matrimonio legal o consensual, por adopción o por ser hijos de crianza que convivan 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. Incluye además, persona sola, según definido en la reglamentación federal, aplicable a los programas de vivienda pública.

D. Familia de Escasos Recursos Económicos - Es toda familia compuesta de padres e hijos cuyo ingreso bruto ajustado no exceda de diez mil doscientos (\$10,200.00) dólares al año; incluyéndose en esta suma el ingreso del jefe de familia y su cónyuge. No se considerarán ingresos las ayudas recibidas por concepto de becas de estudios, las compensaciones o pagos globales de veteranos y otros que se reciban por adjudicaciones judiciales, administrativas o en transacciones extrajudiciales; así como la ayuda del gobierno federal recibida del programa de asistencia nutricional, seguro social o sistemas de retiro. Para determinar el ingreso bruto ajustado, se le deducirá al ingreso bruto anual los siguientes créditos:

1. Mil (\$1,000.00) dólares del ingreso bruto anual para deducción en nómina.
2. Seiscientos (\$600.00) dólares por cada dependiente menor de 21 años que no esté trabajando.
3. Mil (\$1,000.00) dólares por cualquier miembro de la familia que esté mental o físicamente incapacitado.
4. Mil (\$1,000.00) dólares por cualquier miembro de la familia mayor de 65 años que no reciba ingresos.
5. Seiscientos (\$600.00) dólares por cada dependiente mayor de 21 años de edad y hasta 25 años de edad que esté cursando estudios universitarios y no devengue ingresos.

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

- F. Ocupante - Es una familia que entró a poseer en o antes del 31 de diciembre de 1998 un solar o parte de éste en terrenos privados o pertenecientes a una agencia o instrumentalidad pública, estando o sin estar autorizado para ello y que por tolerancia del dueño se le ha permitido poseerlo. Lo será también aquella familia que con posterioridad al 31 de diciembre de 1998, adquirió mediante transferencia, donaciones, permuta, cesión o compra la vivienda o estructura que enclava en el solar de quien lo poseía en o antes de dicha fecha, así como aquella familia que ocupe una vivienda mediante arrendamiento, que sea un ocupante a los fines de esta Ley. 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.
- G. 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 dólar (\$1.00) por solar hasta el total de la tasación básica.
- H. Secretario - Secretario de la Vivienda o su representante autorizado.
- I. 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.
- J. Tasación Básica - La tasación de cada uno de los solares a que se refiere este Reglamento, realizado por peritos, tomando en consideración el efecto que tiene el valor de éstos, el hecho de que estén ocupados y las circunstancias generales, áreas, forma y tamaño.
- K. Terrenos o Solares - Finca en que está enclavada la vivienda, lotificada de conformidad con los términos de esta Ley.
- L. Vivienda - Estructura capaz de albergar seres humanos dedicada a uso residencial de una familia.

ARTÍCULO 4 - REQUISITOS PARA OBTENER TÍTULO DE PROPIEDAD

- A. En los solares dedicados a vivienda:
1. Ser ocupante de un solar y estar viviendo en la residencia enclavada en el mismo.
 2. Tener constituido en dicho solar su vivienda.
 3. No poseer otra vivienda de ninguna índole.
 4. Estar residiendo en la vivienda en o antes del 31 de diciembre de 1998.
 5. Del ocupante del solar haber entrado en posesión del mismo posterior al 31 de diciembre de 1998, mediante compra al ocupante original, deberá presentar todos los documentos que le sean requeridos para evidenciar dicha posesión; tales como:
 - a. Copia del documento de cesión o compraventa.
 - b. Evidencia que indique desde cuándo 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.

ARTÍCULO 5 - PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE TÍTULO DE PROPIEDAD

- A. Los ocupantes interesados en que se venda el solar deberán radicar su solicitud en el lugar indicado por el Secretario de la Vivienda.
- B. 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 132 de 1ro de julio de 1975, según enmendada y este Reglamento.
- C. Una vez evaluado y determinado el precio de venta se le notificará por escrito al solicitante, quien podrá comprar o rechazar la compra.
- D. De aceptar el ocupante se procederá a preparar una certificación de título de propiedad expedida por el Secretario de la Vivienda en el cual

aparecerá el nombre del adquirente, 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.

ARTÍCULO 6 - CONDICIONES ESENCIALES A LA CONCESIÓN DE TÍTULO DE PROPIEDAD

- A. El adquirente del solar aceptará las colindancias que le sean fijadas por la Administración 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).
- B. Previo al otorgamiento del título de propiedad el adquirente deberá dejar libre las servidumbres requeridas, tales como calles, paseos de peatones, utilidades de servicios públicos y otras.

ARTÍCULO 7 - DISPOSICIONES GENERALES

- A. El Secretario de la Vivienda administra el programa de venta de solares a través de la Administración de Desarrollo y Mejoras de Viviendas.
- B. La Autoridad de Tierras, la Administración de Terrenos, el Departamento de Transportación y Obras Públicas, la Compañía de Fomento Industrial, la Administración de Servicios Generales y cualquier otra instrumentalidad pública transferirá, libre de costo, al Departamento de la Vivienda, el título de propiedad de los predios de terrenos públicos en los cuales se halle enclavada una vivienda.
- C. 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.

D. 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.

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

1. A las familias de escasos recursos económicos, según se define en la Ley, por el precio de un dólar (\$1.00).
2. 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 por ciento 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
\$10,201.00	\$10,300.00	2
10,301.00	10,400.00	4
10,401.00	10,500.00	6
10,501.00	10,600.00	8
10,601.00	10,700.00	11
10,701.00	10,800.00	14
10,801.00	10,900.00	17
10,901.00	11,000.00	20
11,001.00	11,100.00	23
11,101.00	11,200.00	27
11,201.00	11,300.00	31
11,301.00	11,400.00	35
11,401.00	11,500.00	39

11,501.00	11,600.00	43
11,601.00	11,700.00	48
11,701.00	11,800.00	53
11,801.00	11,900.00	63
11,901.00	12,000.00	68
12,001.00	12,100.00	74
12,101.00	12,200.00	80
12,201.00	12,300.00	86
12,301.00	12,400.00	92
12,401.00	12,500.00	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.

- F. Si hubieran solares dedicados a otros usos que no fuera vivienda, el precio de venta se determinará a base del valor en el mercado de los mismos.
- G. Las familias que tengan un ingreso bruto ajustado de \$12, 501.00 en adelante, pagarán como precio de compra a base de la tasación básica del solar.
- H. 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.
- I. 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.

- J. 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.
- K. 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 Administración podrá constituir una hipoteca para garantizar el importe adeudado.
- L. En los casos de solares comerciales, remanentes y de uso público, el arrendamiento y venta se tramitará conforme a las disposiciones de la Ley 26 de 12 de abril de 1941, según enmendada.
- M. En los casos de solares utilizados por instituciones sin fines de lucro, la Administración procederá conforme a la Resolución 603 de 16 de septiembre de 1996 y su reglamento.
- N. El Secretario de la Vivienda podrá conceder a los adquirientes conforme el inciso K y L 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, según enmendada.
- O. Los solares abandonados podrán reposeerse utilizando el procedimiento establecido a esos efectos en la Ley 26 de 12 de abril de 1941, según enmendada.

ARTÍCULO 8 - LOTIFICACIONES

Las segregaciones que sean necesarias 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 la disposiciones de la Ley 132 del 1ro de julio de 1975, según enmendada, 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.

ARTÍCULO 9 - 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 querrela, la cual será adjudicada conforme al Reglamento para Regular los Procedimientos de Adjudicación Formal en el Departamento de la Vivienda y sus Agencias Adscritas, vigente.

ARTÍCULO 10 - 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.

ARTÍCULO 11 - VIGENCIA

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

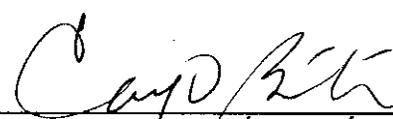
Adoptado en San Juan, Puerto Rico, hoy 1 de junio de 2000.

RECOMENDADO POR:

PROMULGADO POR:



CARLOS CÉSAR ORTIZ PADILLA
DIRECTOR EJECUTIVO
ADMINISTRACIÓN DE
DESARROLLO Y MEJORAS DE
VIVIENDAS



CARLOS O. GONZÁLEZ SÁNCHEZ
SECRETARIO
DEPARTAMENTO DE LA
VIVIENDA