

REGLAMENTO PARA LA DETERMINACION DE
LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO DE
LAS ESTACIONES DE GASOLINA
(ENMIENDA 1)

Núm. 2723
Fecha: 4 de octubre de 1981. 5:30 p.m.

Aprobado: Carlos S. Quirós
Secretario de Estado

Por: *Laurel S. Pulmar*

ASUNTO: Enmendar los Artículos 2, 5, 7, 10 y 13 del Reglamento para la Determinación de los Cánones de Arrendamiento de las Estaciones de Gasolina, de 23 de abril de 1981.

SECCION 1: Autoridad

Esta enmienda 1 se adopta y promulga a tenor con los poderes conferidos al Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor en virtud de la Ley Núm. 5 del 23 de abril de 1973, según enmendada y las Leyes Núm. 73 del 23 de junio de 1978, Ley Núm. 155 del 20 de julio de 1979, Ley Núm. 156 del 20 de julio de 1979.

SECCION 2: Propósito

Para rephrasear la definición de valor en el mercado de la propiedad contenida en el Artículo 2 del Reglamento; para establecer la información que habrá de suministrarse entre las partes adicionando al Artículo 5 un Inciso B; para reexpresar la fórmula existente mediante enmienda al Artículo 7; revisar las limitaciones al cómputo de Canon de Arrendamiento derogando el Inciso B del Artículo 10; y para adicionar el Inciso B sobre las interpretaciones del Secretario al Artículo 13.

SECCION 3:

Se rephrasea la definición de valor en el mercado de la propiedad contenida en el Artículo 2 del Reglamento para Determinación de Cánones de Arrendamiento de las Estaciones de Gasolina, radicado ante el Secretario de Estado el día 25 de marzo de 1981, expediente Núm. 2758 para que lea como sigue:

"Artículo 2: Definición"

A los fines de este Reglamento, los siguientes términos y frases tendrán el significado que a continuación se expresa:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Valor en el Mercado de
la Propiedad

- Significa el costo de adquisición del solar según establece su escritura más el costo de construcción de la estación, adicionándole el costo de adquisición de los equipos y las mejoras. Cuando no hubiere escritura significará, el valor de tasación del solar para fines contributivos elevados al 100% a la fecha de construcción de la estación más el costo de construcción de la estación adicionando al mismo el costo de los equipos y las mejoras.

SECCION 4:

Se enmienda el Artículo 5 del Reglamento para la Determinación de los Cánones de Arrendamiento de las Estaciones de Gasolina, radicado ante el Secretario de Estado el 25 de marzo de 1981, expediente Núm. 2758 para que lea como sigue:

"Artículo 5: Determinación de Canon de Arrendamiento"

- A. El canon de arrendamiento de una estación de gasolina será establecido entre arrendador y arrendatario, tomando en consideración los criterios que a continuación se enumeran y cualquier limitación establecida en este Reglamento:
1. El monto de la inversión realizada por el arrendador en el terreno y/o edificio.
 2. El valor en el mercado de la propiedad objeto de arrendamiento.
 3. El monto de las contribuciones sobre la propiedad.
 4. Los gastos de mantenimiento del equipo incurridos por el arrendador.
 5. El canon de arrendamiento anterior.
 6. El volumen promedio de ventas de galones de gasolina de la estación, durante los doce (12) meses que preceden la fecha de vigencia propuesta para el nuevo canon de arrendamiento.
 7. El ingreso neto de la operación de la estación obtenido por el arrendatario.
- B. Toda parte deberá someter a la consideración de la otra el canon que surgiera con toda aquella información y documentos que entendiéndose pertinente para la determinación de dicho canon. Además suministrará aquella información y documentos relativos a los criterios que se establecen en el Inciso A de este Artículo.

SECCION 5:

Se enmienda el Artículo 7 del Reglamento para la Determinación de los Cánones de Arrendamiento de las Estaciones de Gasolina, radicado ante el Secretario de Estado el 25 de marzo de 1981, expediente Núm. 2758 para que lea como sigue:

"Artículo 7: Fijación de Canon de Arrendamiento"

En la determinación del canon de arrendamiento este Departamento utilizará la siguiente fórmula:

$$CF = CE + CE (F)$$

$$CE = CO + .06 (VMP)$$

$$CO = D + TX + M$$

Las variables utilizadas en la anterior fórmula tendrán el significado que a continuación se señala:

- CF - Canon fijado por este Departamento
- F - Factor de ajuste
- CE - Canon Estimado
- CO - Costo de Ocupación
- D - Depreciación de la Propiedad
- TX - Contribuciones sobre la Propiedad Inmueble
- M - Gastos de mantenimiento del equipo
- VMP - Valor en el mercado de la propiedad

El canon de arrendamiento a ser fijado (CF) por este Departamento será el resultado de la suma del canon estimado (CE) más el producto de la multiplicación del canon estimado (CE) por el factor de ajuste (F), el cual se basará en los criterios establecidos en el Artículo 5 de este Reglamento y podrá fluctuar entre quince por ciento (15%) y menos quince por ciento (-15%) de acuerdo a los criterios antes mencionados.

El canon estimado (CE) será la suma del costo de ocupación (CO) más el seis por ciento (6%) del valor en el mercado de la propiedad (VMP).

El costo de ocupación (CO) será la suma de la depreciación de la propiedad (D), más las contribuciones sobre la propiedad inmueble (TX) y los gastos de mantenimiento de equipo (M).

SECCION 6:

Se enmienda el Artículo 10 del Reglamento para la Determinación de los Cánones de Arrendamiento de las Estaciones de Gasolina, radicado ante el Secretario de Estado el 25 de marzo de 1981, expediente Núm. 2758 derogando el Inciso B para que lea como sigue:

"Artículo 10: Limitaciones al Cómputo del Canon de Arrendamiento"

- A. En ningún momento el canon de arrendamiento a cobrarse por una estación de venta de gasolina excederá el diez por ciento (10%) del valor en el mercado de la estación a ser arrendada, disponiéndose que esta limitación aplicará tanto a cánones acordados entre las partes como a cánones fijados por el Departamento.

SECCION 7:

Se enmienda el Artículo 13 del Reglamento para la Determinación de los Cánones de Arrendamiento de las Estaciones de Gasolina, radicado ante el Secretario de Estado el 25 de marzo de 1981, expediente Núm. 2758 para que lea como sigue:

"Artículo 13: Implementación e Interpretación"

- A. Al implementar las disposiciones de este Reglamento el Secretario podrá emplear todos los poderes y facultades que le confiere la Ley Núm. 5 del 23 de abril de 1973, según enmendada.

- B. Cualquier parte interesada podrá solicitar al Secretario, por escrito, una interpretación oficial de este Reglamento, indicando el artículo cuya interpretación interesa y especificando las dudas que tenga al respecto. El haber ejecutado u omitido un acto estrictamente a tenor con una interpretación oficial solicitada y obtenida constituye una defensa si por dicho acto u omisión se imputa una violación a las disposiciones de este Reglamento.

SECCION 8:

Estas enmiendas entrarán en vigor treinta (30) días después de su radicación en la Oficina del Secretario de Estado de acuerdo con la Ley Núm. 5 del 23 de abril de 1973, según enmendada.

El original y dos (2) copias de este Reglamento y su traducción al inglés y dos (2) copias del mismo han sido radicados en la Oficina del Secretario de Estado, según lo dispuesto por la Ley Núm. 112 del 30 de junio de 1957, según enmendada.

En San Juan, Puerto Rico, a 8 de octubre de 1981.


Héctor Ricardo Ramos Díaz
Secretario

Aprobado

Radicado

Efectivo