

COMPAÑÍA PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA PENÍNSULA DE CANTERA

DEPARTAMENTO DE ESTADO

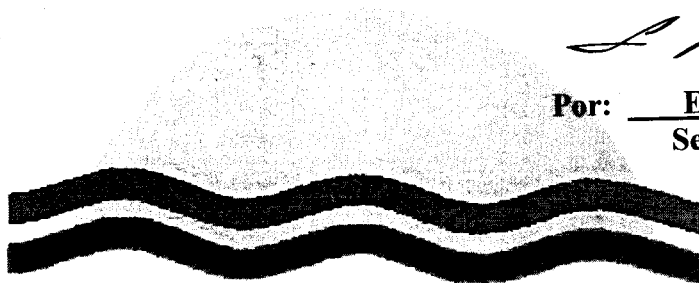
Número: 8266

Fecha: 11 de octubre de 2012

Aprobado Hon. Kenneth D. McClintock
Secretario de Estado



Por: Eduardo Arosemena Muñoz
Secretario Auxiliar de Servicios



Proyecto Península de Cantera

¡Nuestro Orgullo!

**REGLAMENTO PARA LA ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES
Y
EL REALOJO DE SUS OCUPANTES EN LA PENÍNSULA DE CANTERA**

REGLAMENTO PARA LA ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES Y EL REALOJO DE SUS OCUPANTES EN LA PENÍNSULA DE CANTERA

ÍNDICE

	PÁGINA
ARTÍCULO 1 INTRODUCCIÓN	5
1.1 Título	5
1.2 Base Legal	5
1.3 Normas Legales Complementarias	7
1.4 Propósito, Aplicabilidad e Interpretación	8
1.4.1 Propósito	8
1.4.2 Aplicabilidad	8
1.4.3 Interpretación	9
ARTÍCULO 2 DEFINICIONES	9
ARTÍCULO 3 COMITÉS DE VALIDACIÓN DE CASOS	18
3.1 Creación	18
3.2 Composición y Funcionamiento	19
3.2.1 Composición, Designación y Términos	19
3.2.1.1 Integrantes Regulares	19
3.2.1.2 Integrantes Temporales	19
3.2.2 Coordinación y Funcionamiento	19
3.2.3 Funciones	20
ARTÍCULO 4 SERVICIO DE ORIENTACIÓN, ASISTENCIA Y COORDINACIÓN INTERAGENCIAL	21
4.1 Servicios de Orientación	21
4.2 Servicios de Coordinación de Asistencia	22
4.3 Coordinación Interagencial	22

6.6.2	Tipos de Pagos de Realoho para Negocios y Organizaciones sin Fines de Lucro	37
6.6.2.1	Pago de Mudanza y Gastos Relacionados de Negocios u Organizaciones Sin Fines de Lucro	37
6.6.2.2	Pago Elegible para el Restablecimiento de Negocios u Organizaciones Sin Fines de Lucro que son Ocupantes Elegibles	37
6.6.2.3	Pago no Elegible para el Restablecimiento de Negocios y Organizaciones Sin Fines de Lucro	38
6.6.2.4	Pago Fijo en vez del Pago de Mudanza para Negocios, Fincas u Organizaciones sin fines de lucro	38
6.6.2.5	Pago por Mudanza de Bienes Solamente	39
6.6.2.6	Pago por Mudanza de Rótulos o Anuncios Comerciales	39
6.6.3	Tipos de Pagos de Realoho para Familias	39
6.6.3.1	Pago de Mudanza Residencial	39
6.6.3.2	Pagos por Vivienda de Reemplazo o Alquiler a Dueños(as)	39
6.6.3.3	Pago de Asistencia de Alquiler en vez de Pago de Vivienda de Reemplazo a Dueños(as)	40
6.6.3.4	Pago de Asistencia de Alquiler a Ocupantes Elegibles no Dueños(as) como Pago de Vivienda de Reemplazo	41
6.6.3.5	Vivienda de Reemplazo como Último Recurso	41
6.7	Realoho Transitorio	41
6.7.1	Criterios para Efectuar un Realoho Transitorio de Ocupantes Elegibles Mientras Culmina un Proceso de Realoho Permanente	41
6.7.1.1	Ocupantes Elegibles para Realoho Transitorio	41
6.7.1.2	Criterios para Determinar si Procede un Realoho Transitorio	42
6.7.2	Criterios para Efectuar un Realoho Transitorio de Ocupantes no Elegibles para un Realoho Permanente	42

ARTÍCULO 5	ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES	23
5.1	Fines para la Adquisición de Bienes Inmuebles	23
5.2	Normas Generales	23
5.3	Normas Aplicables a la Adquisición de Bienes Inmuebles	
	Privados por Compraventa y Expropiación Forzosa	24
5.3.1	Procesos Preliminares	24
5.3.2	Proceso de Valoración	25
5.3.2.1	Requisitos Aplicables al/la Tasador(a)	25
5.3.2.2	Preparación del Informe de Valoración	25
5.3.2.3	Revisión del Informe de Valoración	25
5.3.3	Proceso de Negociación para la Compraventa	25
5.3.4	Expropiación Forzosa	27
ARTÍCULO 6	PROCESO DE REALOJO	28
6.1	Principios Rectores del Proceso del Realojo	28
6.2	Criterios de Elegibilidad	29
6.2.1	Ocupantes Elegibles	29
6.2.2	Ocupantes no Elegibles	30
6.3	Derechos de los Ocupantes Elegibles	31
6.4	Requisitos y Procedimientos para Iniciar un Proceso de Realojo	33
6.4.1	Requisitos	33
6.4.2	Orientación sobre Realojo	33
6.4.3	Notificaciones	33
6.5	Planificación del Proceso de Realojo	34
6.5.1	Documentación y Análisis	34
6.5.2	Consideraciones de Elegibilidad de un Bien Inmueble que se utilice como Vivienda de Reemplazo o Bien Inmueble para Restablecimiento	35
6.6	Pagos por Concepto de Realojo	35
6.6.1	Disposiciones Generales	

6.7.2.1	Ocupantes no Elegibles que Cualifican para Realajo Transitorio	42
6.7.2.2	Criterios para Determinar si Procede un Realajo Transitorio	43
6.7.3	Proceso de Realajo Transitorio	43
ARTÍCULO 7	PROCEDIMIENTO ADJUDICATIVO	44
7.1.1	Aplicabilidad	44
7.1.2	Escrito de Reconsideración	44
7.1.3	Adjudicación de la Solicitud de Reconsideración	45
7.1.4	Procedimiento de Vista Administrativa	46
7.1.5	Resolución Final de Reconsideración	46
7.1.6	Revisión ante el Tribunal de Apelaciones	48
ARTÍCULO 8	DISPOSICIONES DE BIENES INMUEBLES	48
ARTÍCULO 9	CLÁUSULAS DE SALVEDAD	48
ARTÍCULO 10	ENMIENDAS AL REGLAMENTO	48
ARTÍCULO 11	CLÁUSULAS DE SEPARABILIDAD	48
ARTÍCULO 12	VIGENCIA	49

REGLAMENTO PARA LA ADQUISICIÓN Y DISPOSICIÓN DE BIENES INMUEBLES Y EL REALOJO DE OCUPANTES EN LA PENÍNSULA DE CANTERA

ARTÍCULO 1: INTRODUCCIÓN

1.1 TÍTULO

Este Reglamento se conocerá como el Reglamento para la Adquisición de Bienes Inmuebles y el Realajo de Ocupantes en la Península de Cantera, en adelante el Reglamento.

1.2 BASE LEGAL

Este Reglamento se adopta de conformidad con la Ley Núm. 20 de 10 de julio de 1992 (23 L.P.R.A. § 501 ss., según enmendada, en adelante Ley 20; y la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, 3 LPRA Secciones 2101 y siguientes. La exposición de Motivo de la Ley 20 establece la Política Pública para la Península de Cantera.

El Artículo 2 establece la demarcación de la Península de Cantera; demarcación (23 L.P.R.A. § 5001) por la laguna Los Corozos en el norte, por el Caño Martín Peña en el sur, por la laguna San José en el este y por la Avenida Barbosa y el Residencial Las Casas en el oeste.

El Artículo 5 de la Ley 20, establece la naturaleza de la Compañía para el Desarrollo Integral de la Península de Cantera, en adelante la Compañía, y le concede los derechos, poderes y prerrogativas necesarias para cumplir adecuadamente con la política pública de promover el desarrollo integral de la Península de Cantera. El Artículo 7 (ch), faculta a la Junta de Directores de la Compañía, en adelante la Junta, para adquirir y enajenar propiedad a cualquier título; y el Artículo 7 (f), le faculta para establecer reglamentación para su organización y funcionamiento.

El Artículo 3 de la Ley 20, establece que el desarrollo integral de la Península de Cantera se fundamentará en un Plan de Desarrollo Integral para la Península de Cantera (en adelante, PDI), que tendrá como propósito el mejoramiento de la calidad general de la vida de los presentes y futuros residentes del área mediante la educación y capacitación de la población, la producción de empleo y oportunidades empresariales, comerciales e industriales para sus habitantes y la reconstrucción y consolidación del tejido urbano tanto en el espacio parcelado

como el espacio público para mejorar la infraestructura, facilidades recreativas y viviendas, y propiciar así el logro de los objetivos sociales y económicos.

El PDI para la Península de Cantera, adoptado por la Junta de Planificación en marzo de 1995, reconoce que para lograr el redesarrollo de las barriadas se requerirá “esfuerzos que establezcan orden físico de estos vecindarios. Por ejemplo: se demolerán estructuras en mal estado o en áreas propensas a inundaciones y que como consecuencia, algunas familias deberán ser reubicadas” (Capítulo III, Redesarrollo de las Barriadas, Sección B).

El PDI, (Capítulo III, Sección B, Realajo de las barriadas), establece siete factores por los cuales podría ocurrir realojos de residentes:

- a) Áreas inundables
- b) Servidumbre del Paseo Lineal
- c) Ensanche de las calles
- d) Condición de los suelos
- e) Hacinamiento
- f) Zona marítimo terrestre
- g) Dragado del Caño Martín Peña

Por otro lado, la Ley 489 del 2004, ordena que cuando sea el Estado Libre Asociado de Puerto Rico la fuente de financiamiento del proceso de adquisición y realajo, dentro de los límites del Distrito Especial del Caño Martín Peña y de la Península de Cantera, la compensación por concepto de realajo se hará de conformidad con la Ley sobre Políticas de Adquisición de Propiedad Inmueble y Realajo Uniforme, según enmendada, (*Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Policies Act*, según enmendada; en adelante Ley URA, (por sus siglas en inglés). Las políticas públicas de la Ley URA se implementan mediante el Reglamento para cumplir con la Ley sobre Políticas de Adquisición de Propiedad Inmueble y Realajo Uniforme “*Regulations and Procedures for Complying with the Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Policies Act*, 49 CFR part 24, subparts C to E, según enmendada, en adelante Reglamento URA, (por sus siglas en inglés).

De conformidad con todo lo anterior, la Junta de Directores de la Compañía emitió las Resoluciones Corporativas y Autorizaciones Corporativas que se detallan a continuación:

- a) *Autorización Corporativa del 18 de mayo de 2009, autorizando la adquisición de propiedades en venta y ubicados en áreas de realojo con su Resolución Corporativa del 9 de junio de 2009.*
- b) *Reunión ordinaria del 1 de diciembre de 2009, autorizando propuesta para adquirir y realojar áreas afectadas por el Plan de Desarrollo Integral y su Resolución Corporativa del 30 de junio de 2010.*
- c) *Minuta de la reunión ordinaria del 29 de junio de 2010, reafirmando su autorización y su Resolución Corporativa del 30 de septiembre de 2010.*
- d) *Autorización Corporativa del 19 de septiembre de 2011, para adquirir propiedades al sur de la Península con problemas de declaratorias de herederos o que los dueños no estén de acuerdo con la oferta por la adquisición y realojo de la propiedad mediante el proceso de expropiación. Así como, que se desarrolle el Reglamento para la Adquisición de Bienes Inmuebles y el Realojo de Ocupantes en la Península de Cantera.*

1.3 NORMAS LEGALES COMPLEMENTARIAS

Las disposiciones de este Reglamento se complementarán por cualquier ley, reglamento u orden ejecutiva aplicable a los procesos de adquisición de bienes inmuebles por parte de la Compañía y el realojo de los ocupantes; así como por cualquier resolución de la Junta de Directores, vigente y aplicable a tales procesos a la fecha en que ejecuten.

Entre las normas complementarias aplicables a la adquisición y disposición de bienes inmuebles y al realojo de ocupantes, se encuentran las siguientes:

- a) *Orden Ejecutiva OE-2004-04: para revisar las guías y procedimientos aplicables a todos los organismos de la Rama Ejecutiva en la preparación de informes de valoración y estudios de mercado para la adquisición y arrendamiento de bienes inmuebles a ser dedicados para fines públicos.*
- b) *Orden Ejecutiva OE-2007-54: para enmendar la Orden Ejecutiva Número 4 de 20 de enero de 2004 para permitir el arrendamiento de bienes inmuebles los cuales tenga intención de comprar.*
- c) *Orden Ejecutiva OE-1995-47: para aprobar el PDI para la Península de Cantera.*

- d) *Ley Federal sobre Políticas de Adquisición de Propiedad Inmueble y Reallojo Uniforme (Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Policies Act, 42 USC 4601 es seq, según enmendada).*
- e) *Reglamento Federal para cumplir con la Ley sobre Políticas de Adquisición de Propiedad Inmueble y Reallojo Uniforme, (Regulations and Procedures for Complying with the Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Policies Act, 49 CFR part 24, subparts C to E, según enmendada).*
- f) *Ley Núm. 95 de 18 de abril de 1952, según enmendada, 28 LPRA Secciones 1 a la 5.*
- g) *Junta de Planificación Consulta 2010-79-0362 JGT-MA del 12 de enero de 2010*
- h) *Junta de Planificación Consulta 2010-79-0065 JGT-MA del 5 de mayo de 2010*
- i) *Junta de Planificación Consulta 2010-79-0066 JGT-MA del 5 de mayo de 2010*
- j) *Junta de Planificación Consulta 2010-79-0086 JGT-MA del 11 de mayo de 2010 y su enmienda del 4 de junio de 2010.*
- k) *Junta de Planificación Consulta 2010-79-0085 JGT-MA del 14 de julio de 2010*
- l) *Junta de Planificación Consulta 2010-79-0198 JGT-MA del 7 de octubre de 2010*
- m) *Cualquier otra norma aplicable a la fecha en que se ejecuten los procesos de adquisición y disposición de bienes inmuebles por la Compañía y al reallojo de ocupantes en la Península de Cantera.*

1.4 PROPÓSITO, APLICABILIDAD E INTERPRETACIÓN

1.4.1 PROPÓSITO

Este Reglamento se adopta para establecer las normas y procedimientos para la adquisición y la disposición de bienes inmuebles por la Compañía y el reallojo de ocupantes en la Península de Cantera, incluidos los parámetros de compensación por reallojo a las familias, negocios y organizaciones sin fines de lucro elegibles, de conformidad con la política pública y los criterios establecidos en Resoluciones Corporativas y Autorizaciones Corporativas que se detallan en el inciso 1.2 del Artículo 1 de este Reglamento, de conformidad con en la Ley 20 y el PDI de la Península de Cantera.

1.4.2 APLICABILIDAD

Las disposiciones de este Reglamento aplicarán a:

- i. La adquisición por la Compañía de bienes inmuebles para los fines establecidos en las Resoluciones Corporativas y Autorizaciones Corporativas que se detallan en el inciso 1.2 del Artículo 1 de este Reglamento de conformidad con la Ley 20 y el PDI, independientemente de que la Compañía lleve a cabo la transacción por sí misma, a través de cualquier otra agencia pública o de una entidad privada.
- ii. El realojo de ocupantes, según definidos en este Reglamento, que resulte de la implantación de la Ley 20 y del PDI para la Península de Cantera, independientemente de la entidad que lleve a cabo el proceso de realojo.
- iii. La disposición o transferencia de bienes inmuebles adquiridos por la Compañía, de conformidad a las resoluciones y autorizaciones corporativas mencionadas en el Artículo 1 inciso 1.2 de este Reglamento.

1.4.3 INTERPRETACIÓN

Las disposiciones de este Reglamento se interpretarán liberalmente de manera que promuevan el cumplimiento de la política pública y cualesquiera otros fines establecidos en la Ley 20 y el PDI. Considerando que el Reglamento no debe ser más restrictivo que una norma de mayor jerarquía, deberá aplicarse de la forma más favorable hacia la política pública acogida en la Ley 20 y la Ley URA. Si ocurriera alguna duda interpretativa sobre el significado o alcance de sus disposiciones, deberá resolverse de conformidad con la idea de garantizar la integridad de los derechos de los legítimos titulares y el desaliento de la ocupación de estructuras con el abierto o disimulado fin de obtener beneficiosas remuneraciones en violación del principio que busca evitar las situaciones de trato desigual.

ARTÍCULO 2: DEFINICIONES

- 1) **“Adquisición”** acto mediante el cual la Compañía adviene en titular de un inmueble o de algún otro derecho real para cualquier fin establecido en la Ley 20 y en el PDI.
- 2) **“Adquisición de Emergencia”** condición que justifica la adquisición por expropiación, sin considerar antes la compraventa, con el fin de proteger la vida, salud y seguridad de los residentes de la Península de Cantera; salvaguardar patrimonio de valor histórico o cultural; viabilizar alguna acción contenida en el PDI de Cantera que pusiera en riesgo la disponibilidad de fondos o generara perjuicios a los residentes; o cualquier otra razón

debidamente justificada y documentada, a juicio de la Compañía. Aplica la expropiación de circunstancias extraordinarias.

- 3) **“Agencia Pública”** cualquier departamento, junta, comisión, división, oficina, negociado, administración, corporación pública o subsidiaria de ésta, municipio, compañía o consorcio municipal o instrumentalidad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, incluyendo cualquiera de sus funcionarios(as), empleados(as) o sus miembros que actúen o aparenten actuar en el desempeño de sus deberes oficiales.
- 4) **“Aranceles”** son las tarifas establecidas por ley o reglamento para el pago de derechos por las operaciones o servicios prestados por las agencias públicas.
- 5) **“Arrendador”** Aquel que da en arrendamiento cosas u objetos propios de dicho contrato o convenio.
- 6) **“Arrendamiento”** Convenio que puede ser verbal o escrito, en virtud del cual se obliga el dueño de una cosa mueble o inmueble a conceder a otro el uso y disfrute de ella por un tiempo determinado, mediante cierto precio o servicio.
- 7) **“Arrendatario(a)”** Aquel que recibe las cosas u objetos dados en arrendamiento. Véase **inquilino**.
- 8) **“Bienes Inmuebles”** son aquellos bienes que no pueden moverse por sí mismos, ni trasladarse de un lugar a otro, tales como terrenos y edificaciones. Además, se consideran bienes inmuebles aquellos bienes imposibles de trasladar o separar del suelo sin ocasionar daños a los mismos, porque forman parte del terreno o están anclados a él.
- 9) **“Bienes Muebles”** son aquellos bienes que se pueden transportar de un sitio a otro sin menoscabo del bien inmueble; tales como el mobiliario que se coloca en una edificación; animales domésticos y el equipo u otros objetos movibles de los miembros de una familia, negocio u organización sin fines de lucro.
- 10) **“Cargas o gravámenes”** son las limitaciones o restricciones al derecho de propiedad derivadas de la propia naturaleza del derecho (es decir mal uso o abuso del derecho), o impuestas por ley o creadas por voluntad de las personas. ”.
- 11) **“Carta de Elegibilidad”** notificación escrita de la Compañía en la que al ocupante su elegibilidad o no elegibilidad a beneficios de realojo. De ser elegible, se detalla el total de los beneficios de remplazo de vivienda y el pago de mudanza.

- 12) **“Carta de Intención”** notificación escrita de la Compañía en la que ésta informa su intención de adquirir un bien inmueble al dueño(a) y al ocupante de dicho inmueble, si fuera distinto del dueño(a).
- 13) **“Carta de Oferta”** notificación inicial escrita sobre la oferta de justa compensación o justo valor en el mercado para la adquisición de un bien inmueble que la Compañía entrega al dueño(a) de dicho bien inmueble.
- 14) **“Circunstancias Extraordinarias”** se refiere a la situación en la que a juicio de la Compañía, la salud, seguridad o la vida de una persona o de la ciudadanía se encuentra en peligro sustancial.
- 15) **“Comités de Validación de Casos”** comités formalizados mediante este Reglamento como mecanismos de coordinación y participación ciudadana, cuyos miembros son designados por la Compañía y el Consejo Vecinal conforme a este Reglamento.
- 16) **“Comité Negociador”** organismo interno de la Compañía o de la agencia pública a cargo de revisar y evaluar los informes de valoración en los casos que un dueño de una propiedad a ser adquirida presente una solicitud de revisión de la determinación tomada por el tasador revisor. Este comité deberá certificar por escrito su recomendación de aprobación o rechazo de la solicitud de revisión. El comité de negociación será designado por el/la Director(a) Ejecutivo(a). Estará compuesto por al menos tres (3) personas, una de las cuales será un tasador distinto al que preparó el valor original y las otras dos personas podrán ser consultores o empleados de la Compañía.
- 17) **“Compensación por Realajo”** incluye cualquier pago al que tenga derecho un ocupante elegible, según establecido en este Reglamento.
- 18) **“Contraoferta”** precio de venta a base del valor justo en el mercado que ofrece el dueño(a) del bien inmueble a ser adquirido a la Compañía, frente a la oferta de justo valor en el mercado anterior hecha por la Compañía a ese dueño(a).
- 19) **“Compañía”** Compañía para el Desarrollo Integral para la Península de Cantera.
- 20) **“Consejo Vecinal”** Consejo Vecinal Pro Desarrollo de la Península de Cantera.
- 21) **“Dependiente”** persona natural que depende económicamente de otro para su subsistencia porque no genera medios suficientes para vivir. Incluye, sin que represente una limitación, a menores de edad no emancipados(as), estudiantes universitarios a tiempo completo

- menores de 25 años, residentes de una institución, incapacitados(as) para atender sus propias necesidades físicas y mentales.
- 22) **“Derecho de Superficie”** derecho real que el dueño(a) de un bien inmueble concede sobre dicho bien inmueble para que otra persona (el superficiario(a)) pueda levantar o mantener, temporal o indefinidamente, edificaciones, obras o plantaciones de las que el superficiario(a) advendrá titular en propiedad separada bajo ciertas y determinadas condiciones.
- 23) **“Director(a) Ejecutivo(a)”** Persona nombrada por la Junta de Directores para la administración y Gerencia de la Compañía..
- 24) **“Península de Cantera”** territorio, según la Ley 20, delimitado de la siguiente manera, por la laguna Los Corozos en el norte, por el Caño Martín Peña en el sur, la laguna San José en el este y por la Avenida Barbosa y el Residencial las Casas en el oeste.
- 25) **“Doble Compensación”** acto de compensar en más de una ocasión una misma persona por cualquier pago que deba recibir bajo este Reglamento o bajo algún otro programa o cualquier otra dependencia gubernamental.
- 26) **“Documento Fehaciente”** documento que prueba, demuestra o acredita el tiempo de ocupación de una estructura en la Península de Cantera.
- 27) **“Dueño”** el titular o titulares en pleno dominio, propietario o propietarios del bien inmueble objeto de adquisición por la Compañía.
- 28) acto jurídico de pasar o transmitir a alguien el dominio de un bien o de algún otro derecho sobre ese bien.
- 29) **“Entidad Privada”** organización creada para fines no gubernamentales, con o sin fines de lucro, organizada o no, como una persona jurídica.
- 30) **“Estructura”** es aquella edificación que se erige, construye, fija o sitúa por la mano del ser humano en, sobre o bajo el terreno, o agua, e incluye sin limitarse a edificaciones, torres, chimeneas y líneas aéreas de transmisión.
- 31) **“Expropiación Forzosa”** procedimiento judicial mediante el cual el Estado o una entidad gubernamental facultada para ello, adquiere un título, a tenor con las secciones 2901 y subsiguientes de la Ley de Expropiación Forzosa (32LPRA §2901-2929) **“Escritura”** documento público autorizado por un notario(a) mediante el cual se adquieren o enajenan bienes inmuebles y cualquier otro derecho, conforme a lo que la ley requiera.

- 32) **“Extranjero(a) Indocumentado(a)”** es aquel extranjero(a) que se encuentra en territorio de los Estados Unidos de América sin la requerida autorización de parte del Procurador General de los Estados Unidos. Es también, aquel extranjero(a) que se encuentre en los Estados Unidos luego de haber expirado el período de estadía autorizado por el Procurador General de los Estados Unidos de América, o que haya violado de otra manera los términos y condiciones de admisión o autorización para su estadía legal en los Estados Unidos de América.
- 33) **“Familia”** persona natural o un grupo de personas naturales, que residen habitualmente en la misma unidad de vivienda, para satisfacerse entre ellos las necesidades básicas.
- 34) **“Finca”** toda parcela de terreno, predio o solar que tenga identidad y descripción registral inscritos.
- 35) **“Ganancia Neta Anual Promedio”** cualquier cantidad de dinero obtenida como ingreso, luego de deducidos los gastos de la operación de un negocio. Si el propietario(a) del negocio es una persona natural, incluye el ingreso de su cónyuge y sus dependientes.
- 36) **“Gravamen”** limitación o carga impuesta sobre el dominio de un bien inmueble creada por ley o por la voluntad de las personas interesadas. **Véase cargas.**
- 37) **“Heredero(a)”** descendiente o ascendiente de una persona llamado por la ley a recibir a título universal los bienes de dicha persona a su fallecimiento, en el orden y en la proporción allí dispuesta. Es también el viudo(a), en cuanto al usufructo viudal sobre los bienes del causante según lo dispone la ley.
- 38) **“Informe de Valoración”** documento que prepara un tasador(a) profesional licenciado del cual surge el precio que debe pagarse por un bien en determinado momento.
- 39) **“Inquilino”** persona que usa y ocupa un bien inmueble perteneciente a otra a cambio del pago periódico al dueño(a) de una cantidad de dinero por un plazo de tiempo definido. Es también arrendatario(a). **Véase arrendatario(a)**
- 40) **“Junta de Directores”** Personas que constituyen el órgano rector de la Compañía. **“Junta de Planificación”** agencia pública creada por el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, en virtud de la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada.
- 41) **“Justo Valor en el Mercado”** precio que, en la opinión de un tasador(a) profesional licenciado, basada en los métodos aceptados en tal profesión, debe pagarse por un bien en un momento determinado.

- 42) “Ley 20” es la Ley Núm. 20 de 10 de julio de 1992, según enmendada, para crear la Compañía para el Desarrollo Integral de la Península de Cantera, asignar fondos y para otros fines, según enmendada.
- 43) “**Ley URA**” Ley Federal sobre Políticas de Adquisición de Propiedad Inmueble y Realajo uniforme, según enmendada, (*Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Policies Act*, según enmendada), y su reglamento publicado en el Código de Regulaciones Federal bajo el Título 49, Sección 24.
- 44) “**Negociación**” proceso mediante el cual la Compañía, o la agencia a cargo de la adquisición y el dueño(a) de un bien se ponen de acuerdo para transferirse derechos entre sí conforme la ley.
- 45) “**Negocio**” actividad comercial, según definida en el Reglamento URA, que se lleva a cabo dentro de los límites de la Península de Cantera. Podrá significar cualquier actividad legal con los permisos requeridos y generando ingresos comprobables, dirigida a la compraventa, manufactura, el arrendamiento, el alquiler de bienes muebles o inmuebles, el procesamiento o mercadeo de productos, mercaderías o cualquiera otro bien mueble, la venta de servicios al público, la instalación de anuncios, cuando estos deben ser mudados como resultado del proyecto, acción o intervención de la Compañía o de cualquier otra agencia pública, y las organizaciones sin fines de lucro establecidas bajo las leyes del Estado. Se exceptúa la operación de una finca agrícola.
- 46) “**Ocupante**” familia, negocio u organización sin fines de lucro que ocupa un bien inmueble que ubica dentro de los límites de la Península de Cantera y requiere realajo.
- 47) “**Ocupante Elegible**” familia, negocio u organización sin fines de lucro que requiere realajo y es elegible a beneficios y pagos por concepto de realajo, según establecidos en este Reglamento, porque ocupa de buena fe, una estructura que ubica en :
- i. La zona de impacto por el dragado del Caño Martín Peña, la Franja de Conservación o en la vía periferal o en el interior de las manzanas de las barriadas al sur de la Península de Cantera, conforme al PDI.
 - ii. En zona inundable o en áreas a ser impactadas por obras de infraestructura en la Península de Cantera, conforme al PDI.
 - iii. En la zona de realajo, según definida en este reglamento.

- 48) **“Oferta”** compensación monetaria, basada en un informe de valoración aprobado conforme a este Reglamento, que la Compañía ofrece al dueño(a) de un bien inmueble por la compra de ese bien.
- 49) **“Organización sin Fines de Lucro”** Grupo organizado con propósitos distintos a la generación de lucro y que cumple con todos los requisitos establecidos en la Sección 11.01 del Código de Rentas Internas de Puerto Rico, Ley 1 del 31 de enero de 2011.
- 50) **“Pago de Mudanza”** pago por concepto de mudar bienes muebles de un ocupante elegible, localizada en una estructura que adquiera la Compañía u otra agencia pública.
- 51) **“Pago de Reemplazo de Vivienda”** cantidad de dinero, que sumada al pago por la adquisición de un inmueble, permite al ocupante elegible comprar una vivienda comparable.
- 52) **“Pago de Asistencia de Alquiler”** cantidad de dinero que, sumada al canon de arrendamiento actual, permite al ocupante elegible alquilar una vivienda comparable.
- 53) **“Pequeña y Mediana Empresa”** negocio que tiene no más de 500 empleados(as) que trabajan en el bien inmueble objeto de adquisición por la Compañía.
- 54) **“Persona”** cualquier persona natural o jurídica. Las personas jurídicas pueden ser de naturaleza pública o privada, y deben estar organizadas o autorizadas a realizar negocios bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
- 55) **“PDI”** Plan de Desarrollo Integral para la Península de Cantera aprobado mediante la Orden Ejecutiva OE-1995-47 del 8 de agosto de 1995, adoptado por la Junta de Planificación mediante la Resolución-Propuesta 91-PUT- 9, el 1 de marzo de 1995.
- 56) **“Plan de Realajo”** instrumento que utiliza la agencia adquiriente o la compañía contratada para estos propósitos, para determinar el costo estimado de las propiedades a adquirirse, pagos de realajo, cantidad de familias y negocios a realojarse. Además, establece una proyección del tiempo estimado para el realajo, considerando las propiedades disponibles para la venta y alquiler en el mercado de bienes raíces. .
- 57) **“Plano”** plano o planos necesarios para la adquisición de un bien inmueble que refleje la situación física del mismo.
- 58) **“Promovente”** es el ocupante que presenta por escrito una reclamación o trámite posterior a una notificación de la determinación adjudicada por la Compañía ya sea, sobre la elegibilidad para recibir algún pago por concepto de realajo, o de la concesión de

beneficios de remplazo de vivienda, o de la cantidad del pago por concepto de realojo concedido bajo las disposiciones contenidas en la ley URA y su Reglamento.

- 59) **“Proyecto”** cualquier desarrollo, acción, actividad o intervención que tenga un impacto físico espacial que se proponga o se lleve a cabo de conformidad con la Ley 20 o el PDI.
- 60) **“Realojo”** proceso mediante el cual se reubica a un ocupante elegible, de conformidad con las disposiciones de la Ley 20, el PDI, la Ley URA y de este Reglamento.
- 61) **“Realojo de Emergencia”** acto o conjunto de actos que, por razones extraordinarias, es indispensable efectuar para reubicar a un ocupante elegible sin haberse iniciado o completado el proceso de adquisición del bien inmueble que éste ocupa, con el fin de proteger la vida y la seguridad del ocupante elegible cuando es una familia que no tiene otra alternativa de vivienda, viabilizar alguna acción contenida en la Ley 20 o el PDI, cuyo retraso pusiera en riesgo la disponibilidad de fondos o generara perjuicios a los residentes de la Península de Cantera, o cualquier otra razón debidamente justificada y documentada, a juicio de la Compañía.
- 62) **“Realojo Permanente”** acto de reubicar a una familia, que sea ocupante elegible, a otra vivienda de remplazo sin la expectativa de que ese ocupante elegible regrese al bien inmueble que ocupaba y que fue adquirido por la Compañía u otra agencia pública.
- 63) **“Realojo Transitorio”** acto de reubicar temporalmente a una familia cuando la Compañía así lo requiera y sujeto a que la familia acepte el realojo temporal y la vivienda de realojo temporal por el tiempo que la Compañía establezca.
- 64) **“Reglamento”** es el Reglamento para la Adquisición de Bienes Inmuebles y Realojo de Ocupantes en la Península de Cantera.
- 65) **“Registro de la Propiedad”** entidad administrativa pública adscrita al Departamento de Justicia del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, que consta del conjunto de libros publica formalmente el estado jurídico de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos.
- 66) **“Reglamento URA”** Reglamento Federal para cumplir con la Ley Federal sobre Políticas de Adquisición de Propiedad Inmueble y Realojo Uniforme (*Regulations and Procedures for Complying with the Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Policies Act*, según enmendada, 49 CFR part 24).
- 67) **“Representante autorizado”** persona o entidad designada por la Junta de Directores o el/la Director(a) Ejecutivo(a) de la Compañía para negociar la compraventa de un bien

inmueble a nombre de la Compañía. Puede ser un funcionario(a) o empleado(a) de la Compañía; un funcionario(a) o empleado(a) de la agencia pública a cargo de la adquisición, el contratista de la Compañía o de la agencia pública que tramite el proceso de adquisición a solicitud de la Compañía o agencia pública.

- 68) **“Tasador(a)”** profesional certificado y licenciado por la Junta Examinadora de Evaluadores de Bienes Raíces autorizado para ejercer esa profesión.
- 69) **“Tasador Revisor”** Tasador profesional encargado de revisar los informes de valoración preparados por los tasadores contratados por la Compañía o la agencia pública a cargo de la adquisición, certificar la validez del mismo a la Compañía y a la agencia pública a cargo de la adquisición.
- 70) **“Transferencia”** cesión a otra persona del derecho, dominio o atribución que se tiene sobre un bien.
- 71) **“Trato Justo”** acto o conjunto de actos para, en un proceso de realojo, compensar equitativamente a los ocupantes elegibles que se encuentren en una misma situación, con independencia de la fuente de financiamiento del proceso.
- 72) **“Unidad de Vivienda”** espacio físico habitado por una familia como su lugar habitual de residencia.
- 73) **“Vía Periferal”** paseo lineal según el PDI.
- 74) **“Vivienda de Reemplazo Comparable”** unidad de vivienda que cumple con los siguientes requisitos de Decente, Segura y Sanitaria según Ley URA.
- 75) **“Vivienda Remplazada”** vivienda adquirida por la Compañía para llevar a cabo un proyecto contemplado en el PDI. Es también la vivienda que la Compañía adquiere del ocupante elegible.
- 76) **“Vivienda de Reemplazo como Último Recurso”** alternativa de la Compañía para proveer vivienda a ocupantes elegibles, cuando no hay unidades de vivienda de reemplazo comparables disponibles en el mercado, o cuando el costo de las disponibles excede las posibilidades económicas del ocupante elegible.
- 77) **“Vivienda Decente, Segura y Sanitaria”** vivienda que sea estructuralmente adecuada independientemente del material de construcción y que cumpla con los siguientes criterios:
 - i. Agua, servicio adecuado y que responda a las normas de salubridad establecidas.
 - ii. Cocina y área destinada para la instalación de equipo de cocina.

- iii. Baño con ventilación e iluminación aceptable; lavamanos, ducha o bañera, inodoro, que funcione adecuadamente.
 - iv. Sistema eléctrico y alumbrado adecuado y con la capacidad mínima requerida por ley.
 - v. Ventilación adecuada.
 - vi. Accesos adecuados.
 - vii. Área habitable para acomodar a la familia realojada.
 - viii. Sin problemas de plagas ni condiciones ambientales adversas, y;
 - ix. Cuando aplique, con las facilidades necesarias para atender las necesidades, si algún miembro de la familia estuviera incapacitado(a).
- 78) **“Zona de Realajo”** cualquiera de las siguientes áreas de la Península de Cantera:
- i. Estructuras ubicadas en zonas inundables
 - ii. Estructuras ubicadas en terrenos inestables
 - iii. Estructuras ubicadas en zonas con acceso inapropiado
 - iv. La vía periferal, identificada por el PDI.
 - v. Hacinamiento
 - vi. La zona marítimo terrestre
 - vii. Zonas afectadas por el dragado del Caño Martín Peña
 - viii. Afectadas por obras de infraestructuras o aquellas que sean necesarias para viabilizar obras contempladas en el PDI.

ARTÍCULO 3: COMITÉS DE VALIDACIÓN DE CASOS

3.1 CREACIÓN

Se crean los comités de validación de casos de los sectores a ser impactados por el proceso de adquisición y realajo por parte de la Compañía, como mecanismo de participación ciudadana de los miembros de las comunidades en la Península de Cantera, en cumplimiento con la política pública establecida en la Ley 20, el PDI y este Reglamento. Los comités de validación de casos de cada sector se activarán por instrucciones del/la Directora(a) Ejecutivo(a) y permanecerán activos hasta que se complete la validación de casos y el proceso de realajo en el sector correspondiente.

3.2 COMPOSICIÓN Y FUNCIONAMIENTO

3.2.1 COMPOSICIÓN, DESIGNACIÓN Y TÉRMINOS

3.2.1.1 Integrantes Regulares

Se creará un comité de validación por cada sector a ser impactado. Cada Comité de Validación de Casos estará constituido por dos (2) representantes de la Compañía, un (1) delegado del Consejo Vecinal y al menos tres (3) residentes del sector impactado.

Los representantes de la Compañía en los comités de validación de casos serán nombrados por el/la Directora(a) Ejecutivo(a) de la Compañía. La Compañía solicitará al Consejo Vecinal que designe su delegado a cada Comité de validación de casos. La Compañía podrá identificar residentes quienes, de manera voluntaria, constituirían parte del comité de validación de casos del sector a atenderse o podrán ser identificados mediante reunión comunitaria.

3.2.1.2 Integrantes Temporales

Según sea necesario y conveniente, el/la Directora(a) Ejecutivo(a) podrá designar integrantes temporales a los comités de validación de casos, por el término requerido conforme a la necesidad de la Compañía. Esto incluye, sin que represente una limitación, la posibilidad de designar:

- a) Hasta dos (2) ciudadanos(as) externos a las comunidades de la Península de Cantera que puedan aportar con su conocimiento y experiencia al proceso.
- b) Hasta dos (2) residentes de la Península de Cantera que no necesariamente residan en el sector afectado.

3.2.2 COORDINACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

Los trabajos de los comités de validación serán coordinados por un empleado de la Compañía designado por el/la Directora(a) Ejecutivo(a), quien será responsable de que se registre la asistencia y se documenten los acuerdos tomados en cada reunión. El/la Coordinador someterá las recomendaciones de los comités de validación al Director(a) Ejecutivo(a).

Los comités se activarán y ejercerán sus funciones cuando la Compañía se proponga adquirir bienes inmuebles que impliquen el realojo de ocupantes en o fuera de la Península de Cantera, o a solicitud del/la Directora(a) Ejecutivo(a).

Las decisiones de los comités de validación se tomarán por mayoría simple de los presentes en una reunión, y constituirán recomendaciones para la consideración del/la

Directora(a) Ejecutivo(a). Con el objetivo de garantizar la agilidad y efectividad de los trabajos de los comités de validación de casos, los integrantes permanentes serán convocados a todas las reuniones, y los integrantes temporales serán citados a aquellas reuniones donde se discutan los asuntos pertinentes a la necesidad de su designación. Según sea necesario, la Compañía proveerá capacitación y asesoría legal para los integrantes permanentes y temporales de los Comités de Validación de Casos.

3.2.3 FUNCIONES

Los Comités de Validación de Casos tendrán las funciones que se le asignan en este Reglamento y cualquiera otra que, por disposición de la ley o reglamento aplique al realojo de personas afectadas por la implantación de la Ley 20 y del PDI, y otras funciones que sean asignadas por el/la Directora(a) Ejecutivo(a). Las funciones de los comités incluyen, pero no se limitan a lo siguiente:

- a) Asistir a la Compañía en la ejecución de la política pública de realojo establecida en la Ley 20, el PDI y en este Reglamento.
- b) Ser el instrumento para asegurar el cumplimiento de la política pública sobre participación ciudadana y los derechos de los ocupantes elegibles en procesos de realojo que lleven a cabo las agencias públicas y entidades privadas en la Península de Cantera. Para esta función, podrán:
 - i. Ser orientados sobre los planes de realojo que prepare la Compañía por si o a través de sus contratistas, recibir informes de progreso y hacer recomendaciones al/la Directora(a) Ejecutivo(a) sobre los planes y su ejecución.
 - ii. Validar la información provista por el ocupante elegible con relación a su composición familiar y tiempo de ocupación.
 - iii. Hacer visitas de campo, hacer inspecciones oculares, requerir documentación, entrevistar vecinos, citar al ocupante o miembros de la composición familiar y cualquier otra gestión que estime pertinente para poder cumplir con sus funciones.
- c) Cualquier otra función que el/la Director(a) Ejecutivo(a) asigne a los Comités de Validación de Casos.

ARTÍCULO 4: SERVICIO DE ORIENTACIÓN, ASISTENCIA Y COORDINACIÓN INTERAGENCIAL

4.1 SERVICIOS DE ORIENTACIÓN

La Compañía, con la asistencia de los Comités de Validación, tomará las medidas que sean necesarias para asegurar que se identifiquen los problemas y las necesidades particulares que podrían confrontar las personas que se puedan afectar por un proceso de adquisición que promueva la Compañía, implique o no el realojo de ocupantes. La orientación y asistencia estarán dirigidas a proveer soluciones que atiendan tales problemas y necesidades particulares, sin que se retrase el proceso de adquisición; y a proveer una oportunidad para que las personas conozcan y aclaren dudas sobre el proceso que se seguirá, sus derechos y responsabilidades conforme a lo dispuesto mediante este Reglamento.

Los servicios de orientación deberán proveerse con sensibilidad y continuidad, antes del inicio del proceso de adquisición, preferiblemente desde que la Compañía tome la determinación de iniciar un proceso de adquisición que conlleve realojo, hasta que culmine el proceso de realojo, si lo hubiese. Los servicios de orientación se ofrecerán individualmente, hasta donde sea posible, e incluirán, sin que se considere una limitación los siguientes asuntos:

- a) Intención de adquirir el bien inmueble y de realojar sus ocupantes, cuando aplique.
- b) Descripción del proceso de adquisición.
- c) Descripción del proceso de realojo, cuando aplique.
- d) Derechos y responsabilidades de las personas en el proceso de adquisición y en el de realojo, cuando aplique.
- e) Criterios de elegibilidad para recibir pagos de compensación por realojo, cuando aplique.
- f) Derecho y proceso de apelación de determinaciones sobre pagos de compensación por realojo, cuando aplique.
- g) Alternativas de vivienda de remplazo o de bien inmueble para restablecimiento, según aplique. En todo caso, se orientará sobre las alternativas de vivienda de remplazo y de bienes inmuebles para restablecimiento disponibles en la Península de Cantera que adquiera, haya adquirido y rehabilitado o los que hubiera construido vivienda como alternativa de realojo.
- h) Cualquier otra información que la Compañía, con la asistencia de los comités de validación determine.

Según adelante el proceso de adquisición, los servicios de orientación deberán proveer el mayor grado de especificidad posible, conforme a la etapa del proceso, como el caso. La información que se provea debe presentarse de manera sencilla y entendible para toda persona.

4.2 SERVICIOS DE COORDINACIÓN DE ASISTENCIA

Cuando la adquisición de un bien inmueble por parte de una entidad pública o privada requiera el realojo de ocupantes, la Compañía ofrecerá asistencia en la coordinación del proceso de realojo. La Compañía o su representante autorizado coordinará además, que dichas entidades realicen el proceso conforme a la política aplicable a la Península de Cantera.

En caso de que el ocupante legal no sea elegible a recibir compensación por realojo, la Compañía o su representante autorizado, con la asistencia del comité de validación, podrá referir para orientación y cualificación de alternativas de vivienda disponibles en otras agencias o programas de vivienda disponibles.

4.3 COORDINACIÓN INTERAGENCIAL

La Compañía establecerá relaciones de coordinación con otras agencias públicas que tengan facultad para intervenir o intervengan de forma directa o indirecta en la Península de Cantera para propiciar y asegurar que se cumpla la política pública de la Ley 20. Para ello, tomará medidas que incluyan, pero no se limiten a:

- a) Identificar las instancias en que otras agencias públicas podrían intervenir o intervengan en la Península de Cantera.
- b) Preparar y distribuir material informativo entre las agencias públicas concernidas sobre las reglas aplicables al proceso de realojo en la Península de Cantera, establecidas en el Reglamento.
- c) Ofrecer orientaciones y talleres al personal de las agencias concernidas sobre la política pública de realojo aplicable a la Península de Cantera.
- d) Promover reuniones, orientaciones, talleres y acuerdos interagenciales para la coordinación conjunta de la intervención gubernamental en la Península de Cantera, cuando proceda y aplique.

- e) Tomar cualquier otra medida o acción que promueva la coordinación de la intervención gubernamental en la Península de Cantera que conduzca al cumplimiento de la política pública.

ARTÍCULO 5: ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES

5.1 FINES PARA LA ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES

La Compañía podrá adquirir bienes inmuebles para los siguientes fines;

- a) Viabilizar la ejecución de proyectos dentro de los límites de la Península de Cantera, de conformidad con la Ley 20, el PDI y cualquier otra norma legal aplicable;
- b) Proveer opciones de realojo, dentro y fuera de los límites de la Península de Cantera, de ocupantes elegibles de conformidad con la Ley 20, el PDI y el Reglamento;
- c) Para el beneficio de las comunidades de la Península de Cantera, conforme a la Ley 20, el PDI y;
- d) Para cualquier otro fin establecido en la Ley 20.

5.2 NORMAS GENERALES

- a) La Compañía podrá adquirir bienes inmuebles a cualquier título, incluidos, pero sin limitarse a los siguientes: compra, opción de compra, compra a plazos, venta judicial, permuta, donación, cesión, arrendamiento, nada, legado, constitución de servidumbre, derecho de superficie, expropiación y cualquier otro medio legal.
- b) La Compañía podrá adquirir bienes inmuebles de por sí, a través de otras agencias públicas facultadas para ello, incluida la Administración de Terrenos o a través de personas y/o entidades privadas que decida contratar para tales fines.
- c) La Compañía podrá adquirir bienes inmuebles privados o públicos
- d) Al inicio del proceso de adquisición de bienes inmuebles, la Compañía se asegurará de contar con los fondos disponibles para completar la adquisición así como, el realojo de ocupantes cuando aplique.
- e) Todo documento público que la Compañía otorgue para adquirir bienes inmuebles estará exento del pago de aranceles y cualquier otro pago de acuerdo a la Ley 20.
- f) Cuando la adquisición se materialice por escritura pública, se seguirá el siguiente procedimiento:

- i. La Compañía aprobará las escrituras previas a la firma de las mismas.
 - ii. El/la funcionario(a) designado de la Compañía revisará y evaluará la escritura para asegurarse que el contenido de la escritura atiende los requerimientos de la Compañía. Esta evaluación se hará constar por escrito con los comentarios y las recomendaciones que procedan al/la Director(a) Ejecutivo(a).
 - iii. Cuando se trate de bienes inmuebles cuya inscripción en el Registro de la Propiedad proceda, el/la notario(a) autorizante deberá expedir dos (2) copias certificadas de la escritura; una para archivar en el expediente del caso de la Compañía y otra para la correspondiente presentación en el Registro de la Propiedad. Si se tratara de un inmueble cuya inscripción en el Registro de la Propiedad no procede, será suficiente con una copia certificada de la escritura para los archivos de la Compañía.
 - iv. La Compañía remitirá copia de toda escritura que otorgue a la Oficina del Contralor, de conformidad con el reglamento aplicable de dicha oficina.
- g) Todo(a) funcionario(a), empleado(a), contratista, asesor(a) o persona que a cualquier título, intervenga en cualquier transacción de la Compañía cubierta bajo este Reglamento, deberá asegurarse de que no confronta conflictos éticos, según las disposiciones de la Ley y Reglamento de Ética Gubernamental, el Código de Contratistas del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, y cualesquiera otras normas, éticas que le apliquen antes de intervenir.

5.3 NORMAS APLICABLES A LA ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES PRIVADOS POR COMPRAVENTA Y EXPROPIACIÓN FORZOSA

5.3.1 PROCESOS PRELIMINARES

Toda adquisición de bienes inmuebles a personas del sector privado se registrará por las disposiciones de la Orden Ejecutiva OE-2004-04. Cuando se trate de una ruina, no se requerirá el informe de valoración para la escritura. La Compañía mantendrá un expediente por cada bien inmueble que adquiera con la documentación antes indicada y cualquiera otra que estime pertinente a la transacción.

5.3.2 PROCESO DE VALORACIÓN

5.3.2.1 Requisitos Aplicables al/la Tasador(a)

Todo(a) tasador(a) estará certificado y mostrará evidencia de estar autorizado a ejercer la profesión por la Junta Examinadora de Evaluadores de Bienes Raíces de Puerto Rico y cualquier otra certificación que sea requerida por la Compañía.

5.3.2.2 Preparación del Informe de Valoración

Los informes de valoración deberán regirse por el *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* o aquella guía o fuente que apruebe el Instituto Americano de Tasadores de Bienes Raíces (*American Institute of Real Estate Appraisers*), por el *Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisition*, por las disposiciones de la Orden Ejecutiva OE-2004-04 y por cualquier otra norma legal aplicable.

5.3.2.3 Revisión del Informe de Valoración

Todo informe de valoración deberá someterse a un(a) tasador(a) revisor, distinto de quien lo preparó, para aprobación o rechazo. Este proceso que se regirá por las disposiciones de la Orden Ejecutiva OE-2004-04.

5.3.3 PROCESO DE NEGOCIACIÓN PARA LA COMPRAVENTA

- a) Toda carta de oferta deberá ser entregada personalmente al/la dueño(a) de un bien inmueble objeto de adquisición. De no ser posible la entrega personal, la Compañía o su representante autorizado la enviará por correo certificado con acuse de recibo y deberá formar parte del expediente del caso en que así se notifique. En el caso de que las opciones anteriores no hayan sido efectivas, la Compañía podrá considerar contratar servicios profesionales disponibles para estos fines para hacer entrega oficial de la carta de oferta.
- b) La Compañía o su representante autorizado se abstendrán de hacer ofertas al/la dueño(a) del inmueble, si no se ha preparado, revisado y aprobado debidamente el informe de valoración vigente.
- c) La carta de oferta que emita la Compañía al/el dueño(a) incluirá el justo valor del bien a adquirir, asegurándose que el precio que se ofrezca sea el establecido en el informe de valoración o la tasación oficial de la Compañía vigente.

- d) Si el/la dueño(a) del inmueble rechaza la oferta ofrecida por la Compañía por el inmueble a adquirir, el/la dueño(a) deberá presentar a la Compañía una contraoferta acompañada con un informe de valoración del inmueble, debidamente preparado por un(a) tasador(a) que él o ella contrate.
- e) El contenido del informe de valoración presentado por el/la dueño(a) del inmueble no puede tener más de un año de emitido, y tiene que contener datos, información y análisis no considerados en el informe de valoración oficial, que justifiquen el aumento del valor de la propiedad o la contraoferta.
- f) La Compañía deberá someter la contraoferta al/la tasador(a) revisor, con copia del informe de valoración preparado a instancias del/la dueño(a), para evaluación conforme a los estándares establecidos por el Instituto Americano de Tasadores de Bienes Raíces y al Reglamento. El tasador revisor evaluará la contraoferta y deberá someter por escrito su opinión a la Compañía.
- g) En el caso del que la opinión esté conforme a la contraoferta sometida por el(a) dueño(a), someterá su opinión por escrito a la Compañía. Una vez la Compañía evalúe y acepte la recomendación del tasador revisor, deberá someter por escrito al/a la dueño(a) la determinación de que está de acuerdo con la contraoferta presentada.
- h) En el caso de que la opinión del tasador revisor sea contraria a la contraoferta sometida por el (la) dueño(a), la Compañía una vez evaluada y aceptada la recomendación del tasador revisor, deberá someter por escrito al/ a la dueño(a) la determinación de que no está de acuerdo con la contraoferta presentada. El dueño (a) tendrá diez (10) días laborables para presentar su solicitud de revisión. De recibirse la solicitud de revisión dentro del periodo establecido, el (la) Director(a) Ejecutivo activará al comité negociador.
- i) La Compañía, a través de sus representantes, tratará de lograr la adquisición del bien inmueble mediante un proceso de compraventa amistosa, asegurándose de que la transacción sea justa, razonable y beneficiosa para el erario y evitando conceder, de forma arbitraria y sin evaluación, cualquier aumento de valor que el/la dueño(a) del inmueble solicite. En todo momento se considerarán los costos adicionales y administrativos que se incurrirán para llevar un proceso de expropiación forzosa y los

atrasos y efectos sobre el proyecto o condiciones que provocan las demoras en dicho proceso.

- j) El proceso de evaluación se llevará a cabo utilizando el mecanismo del Comité de Negociación. El Comité de Negociación, designado por el/la Directora(a) Ejecutivo(a) estará compuesto por al menos tres (3) personas, una de las cuales será un(a) tasador(a) distinto al que preparó el informe de valor original, y las otras podrán ser consultores o empleados(a) de la Compañía.
- k) Si la oferta final del Comité de Negociación fuese rechazada, se considerará tal rechazo como la determinación de la Compañía. Dentro de un término no mayor de diez días laborables, el representante de la Compañía informará por escrito la determinación de la Compañía al/la dueño(a). En ese escrito se advertirá que la ausencia de respuesta escrita a la determinación de la Compañía, dentro de un término de diez días, desde la fecha del escrito, se entenderá como un rechazo a la oferta de compra de la Compañía.
- l) Si el/la dueño(a) acepta por escrito la determinación final de la Compañía se procederá con el otorgamiento de la escritura pública correspondiente, conforme a derecho.
- m) Si la Compañía o sus representantes no reciben contestación por escrito del/la dueño(a) a la determinación final de la Compañía, se entenderá como un rechazo a la oferta de compra y se procederá conforme al inciso 5.3.4 de este Artículo.

5.3.4 EXPROPIACIÓN FORZOSA

La Compañía optará por el procedimiento de expropiación forzosa cuando se hayan agotado todos los esfuerzos para llegar a un acuerdo satisfactorio entre las partes, para la adquisición voluntaria de un bien inmueble, ya sea que el dueño(a) rechazara la oferta de la Compañía; se tratase de una adquisición de emergencia, o porque luego de las debidas gestiones, la Compañía no conociera la identidad del dueño(a) del bien inmueble a adquirirse; o por cualquier otra razón justificada. El proceso de expropiación forzosa se regirá por los siguientes parámetros:

- a) La Compañía, de conformidad a lo establecido en el Artículo 12 de la Ley 20 *supra*, solicitará a la Administración de Terrenos de Puerto Rico (en adelante la Administración) que actúe en su representación para instar el procedimiento de expropiación forzosa en el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan, en la adquisición o expropiación de aquellos terrenos y/o estructuras necesarias para cumplir con los objetivos trazados en el

PDI para la Península de Cantera. Este acuerdo se hará mediante un convenio suscrito por la Administración y la Compañía, que formará parte del expediente correspondiente. El procedimiento se regirá por la ley habilitadora y los reglamentos de la Administración de Terrenos de Puerto Rico, así como, la Ley de Expropiación Forzosa (32 L.P.R.A. § 2901 ss.) y las Reglas de Procedimiento Civil (T32 APIII R. 58.1ss.), vigentes.

- b) La Compañía se asegurará de que en el acuerdo con la Administración, al tramitar los casos de expropiación se establezca que tal adquisición se efectúa a solicitud, a nombre y en beneficio de los fines de la Compañía.
- c) Cuando se trata de derechos sobre terrenos, la Compañía se asegurará de que la Administración, al tramitar la expropiación forzosa, solicite al Tribunal que ordene la inscripción del bien inmueble expropiado a nombre de la Compañía.
- d) La Compañía, preparará la Petición de Expropiación y la remitirá conjuntamente con la solicitud de servicios a la Administración para el trámite correspondiente para ser presentada en el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan y la tramitará de conformidad con las secciones 2901 y subsiguientes de la Ley de Expropiación Forzosa, supra y de la Regla de Procedimiento Civil vigente según enmendada 58.1 y subsiguiente.
- e) Cualquier otra información o prueba documental que sea requerida por la Administración en la tramitación de la expropiación en el tribunal.

ARTÍCULO 6: PROCESO DE REALOJO

6.1 PRINCIPIOS RECTORES DEL PROCESO DE REALOJO

Cuando la adquisición de bienes inmuebles implique el realojo de ocupantes elegibles, la Compañía o su representante autorizado seguirá los siguientes principios rectores:

- a) Asegurar que se mantenga la mayor cohesión comunitaria, mediante la provisión, en la medida de lo posible, de alternativas de realojo en los sectores circundantes, orientando a los ocupantes elegibles sobre la disponibilidad y los beneficios de las alternativas de realojo en la comunidad.
- b) Procurar la participación ciudadana activa y oportuna, incluida la de los ocupantes elegibles en todas las etapas del proceso.

- c) Asegurar que se cuenta con la información necesaria y específica sobre los ocupantes elegibles que podrían requerir o requerirán realojo.
- d) Considerar las preferencias de los ocupantes elegibles en la selección de las alternativas de realojo, incluyendo si desean ser realojados dentro o fuera de la Península de Cantera, así como, las necesidades particulares de las familias que requieren realojo, tales como las que tengan entre sus miembros personas con necesidades especiales.
- e) Proveer asistencia y orientación a los ocupantes que requieran realojo sobre los derechos que les asisten, particularmente en cuanto a los servicios y la compensación que deban recibir y los mecanismos de reclamación de los derechos que les asisten.
- f) Proveer orientación a los ocupantes elegibles sobre la disponibilidad de alternativas para realojo en la Península de Cantera.
- g) Asegurar la disponibilidad de fondos para ejecutar el proceso de realojo.
- h) Notificar al ocupante del bien inmueble a ser adquirido sobre la intención de realojo de forma oportuna, con el mayor tiempo de antelación posible y con sensibilidad. Salvo que se trate de un realojo de emergencia, dicha notificación deberá realizarse con un mínimo de treinta días antes de que se lleve a cabo la tasación del bien inmueble.
- i) Proveer trato justo a todos los ocupantes elegibles y compensarlos a base de los criterios y cuantías establecidos en el Reglamento.
- j) Recurrir a los procedimientos de realojo transitorio o de realojo de emergencia sólo por excepción y cuando existan las circunstancias establecidas en el Reglamento para cada uno de ellos.

6.2 CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD

6.2.1 OCUPANTES ELEGIBLES

Será elegible para compensación por realojo todo ocupante legal de un bien inmueble objeto de adquisición que;

- a) En el caso de los dueños ocupantes, que hayan ocupado de buena fe dicho bien inmueble durante un período de 180 días o más, inmediatamente antes de que la Compañía, por sí, a través de otras agencias públicas o de personas naturales o jurídicas que contrate para tales fines, notifique por escrito al/la dueño(a) la carta de oferta para la adquisición del bien inmueble.

- b) En el caso de los inquilinos, ocupantes no dueños, que hayan ocupado de buena fe dicho bien inmueble durante un período de 90 días o más, inmediatamente antes de que la Compañía, por sí, a través de otras agencias públicas o de personas naturales o jurídicas que contrate para tales fines, notifique por escrito al/la dueño(a) la carta de oferta para la adquisición del bien inmueble.
- c) En casos de negocios, que haya ocupado de buena fe como dueño o inquilino, y que cumpla con la definición de un negocio según establecido en este reglamento.

6.2.2 OCUPANTES NO ELEGIBLES

La Compañía o su representante autorizado, en consulta con los comités de validación de casos, podrá determinar que un ocupante de un bien inmueble objeto de adquisición no es elegible cuando no cumpla con los requisitos establecidos en el inciso 6.2.1, o aún si los cumpliera cuando el ocupante elegible presente una o más de las siguientes circunstancias:

- a) No sea el/la dueño(a) y ocupe el bien inmueble sin la autorización del/la dueño(a), hecho que deberá ser sustentado mediante declaración jurada o cualquier otro documento fehaciente que el/la dueño(a) presente a la Compañía o la entidad adquiriente.
- b) Conforme a los criterios que la Compañía establezca, ocupe el bien inmueble con el propósito de recibir los beneficios por realojo que se otorgan bajo este Reglamento.
- c) La Compañía o la entidad adquiriente determine que el pago constituiría doble compensación bajo cualquier ley o norma federal o del Estado Libre Asociado.
- d) El período de tiempo durante el cual esté autorizado para ocupar el bien inmueble venza en o antes de la fecha en que la Compañía o la entidad adquiriente requiera la propiedad para el propósito por el cual se propone adquirirla.
- e) La Compañía o la entidad adquiriente no requiera su realojo permanente, en cuyo caso pudiera aplicar el mecanismo de realojo transitorio si cumple con los requisitos y circunstancias establecidos en este Reglamento.
- f) Cuando un dueño ocupante retenga en todo o en parte algún derecho sobre el bien inmueble, o cuando la adquisición no se lleva a efecto.
- g) Sea un(a) extranjero(a) indocumentado, salvo que la determinación de no elegibilidad pueda resultar en una privación excepcional extrema a un miembro de la composición familiar que es ciudadano(a) de los Estados Unidos de Norte América o extranjero(a) con

residencia permanente en los Estados Unidos de América, siempre que el/la extranjero(a) indocumentado hubiese sido elegible para recibir pagos y por realojo. En este caso el cálculo de la vivienda de reemplazo se realiza a base de los miembros de la composición familias que sean ciudadanos(as) de los Estados Unidos de Norte América o extranjeros(as) con residencia permanente en los Estados Unidos de América.

- h) Por cualquier otra razón válida que viole la ley, la moral o el orden público, la Compañía o la entidad adquirente determine que no es ocupante elegible, aunque cumpla los términos de ocupación requeridos para ser ocupante elegible.

La Compañía o su representante autorizado no podrá declarar a ningún ocupante como no elegible para el pago de vivienda de reemplazo sólo porque éste no cumpla con los requisitos de ocupación establecidos en la Sección 6.2.1.(a), cuando dicho ocupante demuestre, a satisfacción de la Compañía o su representante autorizado, que ello se debió a razones que estuvieron fuera de su control tales como, desastres y emergencias declaradas por funcionarios (a) gubernamentales competentes para ello, según determinadas por el/la Gobernador(a) o por la Compañía y cualquier otra razón que la Compañía o su representante autorizado determine como que estuvo fuera del control de dicho ocupante, siempre que esa razón no contradiga la política pública establecida en la Ley 20.

Cuando la Compañía o su representante autorizado obtengan un bien inmueble y determine alquilarlo temporalmente, mientras dicho bien inmueble sea necesario para llevar a cabo la acción, intervención, proyecto o programa para el cual fue adquirido, los inquilinos serán ocupantes no elegibles. Cuando la entidad adquirente sea la Compañía o su representante autorizado, ésta se asegurará de formalizar un contrato escrito que establezca un canon de arrendamiento y un plazo de ocupación ajustado a las necesidades de la Compañía, disponiéndose que el contrato estará sujeto a cancelación automática a la fecha en que la Compañía requiera utilizar el bien inmueble para el fin por el que fue adquirido.

6.3 DERECHOS DE LOS OCUPANTES ELEGIBLES

Todo ocupante elegible tendrá los siguientes derechos:

- a) Recibir trato justo durante el proceso de adquisición y realojo.
- b) Recibir información, oportuna y por escrito, sobre la intención de realojo, los servicios disponibles y los pagos a que tenga derecho así como, orientación sobre el proceso de

realojo, sus derechos y responsabilidades conforme a este Reglamento. Se entenderá que la información y la orientación son oportunas, si se notifica la intención de realojo al inicio del proceso de negociación y se provee orientación conforme se desarrolle el proceso. Siempre que sea posible, la Compañía o su representante autorizado tomará las medidas necesarias para que la información sobre la intención de realojo y la orientación inicial sobre el realojo se provean desde antes del inicio de las negociaciones.

- c) Recibir orientación sobre las alternativas de vivienda de remplazo o bienes inmuebles para restablecimiento en caso de negocios u organizaciones sin fines de lucro. Cuando el ocupante elegible prefiera el realojo dentro de la Península de Cantera, la orientación incluirá las alternativas disponibles allí.
- d) Participar activa y oportunamente en la selección de alternativas de realojo, y en la determinación sobre si se realoja en o fuera de la Península de Cantera.
- e) Recibir el pago a que tenga derecho, según establecido en este Reglamento.
- f) No ser requerido, hasta donde sea posible, de mudarse de la estructura que ocupe, sin haber sido debidamente notificado del requerimiento de mudanza con por lo menos 90 días de anticipación a la fecha en que tal mudanza le sea requerida. Este término no aplicará cuando se trate de un realojo de emergencia.
- g) Que el proceso de realojo se ejecute libre de discrimen por razón de raza, color, credo, ascendencia, nacionalidad, ideas políticas, edad, sexo, preferencia sexual, condición social, condición de veterano o impedimentos irrelevantes a los requisitos de una ocupación; a recibir información de parte de la Compañía o su representante autorizado sobre esta política de no discriminación a que haya disponible un proceso de apelación para todo aquel que entienda que ha sido objeto de discrimen durante el proceso de realojo, y a recibir orientación adecuada sobre los foros, estatales y federales y procedimientos para presentar su reclamación.
- h) Recibir información y orientación sobre el derecho de apelación y el proceso a seguir para presentarla.

6.4 REQUISITOS Y PROCEDIMIENTOS PARA INICIAR UN PROCESO DE REALOJO

6.4.1 REQUISITOS

- a) El proyecto que implica el realojo de ocupantes debe formar parte de las obras propuestas en el Plan de Desarrollo Integral de la Península de Cantera y corresponder a la misión de la Corporación establecida en la Ley 20 y el PDI.
- b) La programación del proyecto que implique realojo debe considerar los términos o las fechas límites de las notificaciones que deben enviarse a los ocupantes de las estructuras a ser adquiridas.
- c) Haber cumplido con los procesos preliminares a la adquisición, establecidos en los incisos 5.1 y 5.2 del Artículo 5 del Reglamento, y haber iniciado el proceso de negociación para adquirir el inmueble, establecido a continuación en el inciso 6.4.3.
- d) Haber planificado el proceso de realojo conforme a que cumpla con lo establecido en el inciso 6.5.
- e) Se cuenta con los fondos necesarios para llevar a cabo el proceso de realojo.

6.4.2 ORIENTACIÓN SOBRE REALOJO

La Compañía, o cuando aplique, su representante autorizado, gestionará y agotará todos los mecanismos que tenga disponibles para ofrecer una orientación inicial sobre el proceso de realojo, que incluirá los requisitos de elegibilidad mediante contacto personal a cada ocupante. La Compañía, o cuando aplique, su representante autorizado mantendrán constancia escrita que acredite haberse hecho todos los esfuerzos necesarios para establecer comunicación personal con cada ocupante elegible. (Véase Derechos del Ocupante, supra)

6.4.3 NOTIFICACIONES

Toda notificación escrita pertinente al proceso de realojo que la Compañía o su representante autorizado, deba hacer al/el dueño(a) o al ocupante de un bien inmueble deberá entregarse personalmente. De no ser posible la entrega personal, la Compañía o su representante autorizado la enviará por correo certificado con acuse de recibo que deberá formar parte del expediente del caso en que así se notifique. En el caso de que las opciones anteriores no hayan

sido efectivas, la Compañía podrá considerar contratar servicios profesionales disponibles para estos fines para hacer entrega oficial de las notificaciones.

Durante el proceso de la negociación para adquirir un bien inmueble ocupado, la Compañía o su representante autorizado deberá notificar por escrito a cada ocupante lo siguiente, conforme a la etapa del proceso de realojo en que se encuentre:

- a) Notificación inicial: al inicio del proceso de negociación para la adquisición del inmueble, la Compañía o su representante autorizado entregará una notificación escrita a cada ocupante elegible, que incluya, que le informe de la intención de adquirir el bien inmueble e información general del proceso.
- b) Notificación de realojo: La Compañía o su representante autorizado entregará la notificación de realojo al ocupante elegible al inicio del proceso de negociación para la adquisición del bien inmueble.
- c) Notificación de elegibilidad: La Compañía o su representante autorizado entregará al ocupante elegible la notificación de oferta de vivienda de remplazo al inicio de la negociación o durante el proceso de conseguir una vivienda de remplazo. Dicha notificación contendrá la información requerida por la Ley URA y su derecho a solicitar revisión apelar si no está de acuerdo y el procedimiento correspondiente para la revisión adjudicativa.
- d) Notificación para desocupar: La Compañía o la entidad adquirente le entregará al ocupante, de ser necesario, la notificación para desocupar una vez se haya adquirido el bien inmueble. Esta notificación estará regida por lo que indica la Ley URA publicada en CFR 49. 24.203 (c).

6.5 PLANIFICACIÓN DEL PROCESO DE REALOJO

6.5.1 DOCUMENTACIÓN Y ANÁLISIS

La Compañía, o cuando aplique, su representante autorizado en coordinación con la Compañía planificará el proceso de realojo por comunidad considerando y documentando, como mínimo lo siguiente:

- a) Información socioeconómica de los ocupantes candidatos a realojo. Esta información se recopilará en el formulario que se diseñe para tales fines.
- b) Análisis de la información recopilada para determinar:

- i. Cantidad de dueños(as) ocupantes, partes con interés, agregados, inquilinos u otros ocupantes no dueños(as), sean familias, negocios u organizaciones sin fines de lucro, y preferencias de realojo.
- ii. Costo estimado de adquisición de las viviendas y pago de alquiler o renta pagada por los inquilinos(as) ocupantes.
- iii. Número de personas de edad avanzada, incapacitados(as) y familias con necesidades especiales que se afecten.
- iv. Estimado de viviendas de remplazo para compra y alquiler.
- v. Análisis del mercado para determinar la necesidad de la utilización del método de vivienda como último recurso.
- vi. Estimado de cantidad y tipo de negocios y organizaciones sin fines de lucro que serían ocupantes elegibles.
- vii. Análisis de los costos y gestiones necesarias para obtener otros fondos para atender los gastos asociados al realojo y la mudanza.
- viii. Las propiedades de realojo y los criterios para establecerlas.
- ix. Cualquier otra información que proceda, según las circunstancias del proceso de realojo de que se trate.

6.5.2 CONSIDERACIONES DE ELEGIBILIDAD DE UN BIEN INMUEBLE QUE SE UTILICE COMO VIVIENDA DE REMPLAZO O BIEN INMUEBLE PARA RESTABLECIMIENTO

Todo bien inmueble que sea considerado como vivienda de reemplazo debe reunir los requisitos de decente, segura y sanitaria según definido en este Reglamento y establecido en la Ley URA publicada en CFR 49 24.2 (a) (6):

6.6 PAGOS POR CONCEPTO DE REALOJO

6.6.1 DISPOSICIONES GENERALES

- a) Los ocupantes elegibles recibirán trato justo y uniforme, de manera que las familias, los negocios y las organizaciones sin fines de lucro que se encuentren en situaciones similares de realojo reciban beneficios similares.

- b) Ninguna persona podrá recibir pagos por concepto de realojo si esa persona ha recibido pagos por el mismo concepto bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o federales, según sea determinado por la Compañía.
- c) La Compañía o su representante autorizado se asegurará de mantener expedientes sobre todo proceso de adquisición que implique realojo, de manera que se acredite con suficientes detalles y documentación el cumplimiento con las disposiciones de la Ley 20, del Reglamento y de cualquiera otra norma legal aplicable al realojo.
- d) Toda notificación relacionada con el proceso de realojo que la Compañía o su representante autorizado emita al/el dueño(a) y al/la ocupante de un bien inmueble en proceso de adquisición deberá tramitarse personalmente, o cuando esto no sea posible por correo certificado con acuse de recibo.
- e) Toda solicitud de pago de realojo que haga el ocupante elegible como parte del proceso dispuesto en este Reglamento deberá presentarse en la Compañía o su representante autorizado, no más tarde de un período de dieciocho (18) meses, prorrogable por justa causa, tomando como punto de partida:
 - i. La fecha de realojo, si el ocupante elegible no es el/la dueño(a), o
 - ii. La fecha de realojo o la fecha en que el/la dueño(a) reciba el pago final por la adquisición de la propiedad, lo que ocurra más tarde si el ocupante elegible es el/la dueño(a).
- f) Toda solicitud de pago de realojo que haga el/la ocupante elegible como parte del proceso dispuesto en este Reglamento deberá estar acompañada por documentación que evidencie los gastos incurridos o a incurrirse por el/la ocupante elegible. La Compañía o su representante autorizado proveerá orientación y ayuda para preparar la solicitud de pago y obtener la evidencia necesaria para sustentar el pago que solicita el/la ocupante elegible.
- g) La Compañía o su representante autorizado revisará y procesará las solicitudes de pago con diligencia y notificará con prontitud al ocupante elegible sobre cualquier documento adicional que se requiera para procesar el pago. Todo pago deberá emitirse lo más pronto posible, a partir del recibo de la documentación que sustente la solicitud.
- h) Si una persona demuestra la necesidad de recibir un pago de realojo por adelantado para evitar inconveniencias causadas durante la construcción de una obra, la Compañía podrá

hacer el pago, siempre que tome las medidas necesarias para asegurar que se cumplió con el propósito que lo justifica.

- i) La Compañía o su representante autorizado podrá descontar del pago de realojo cualquier pago por dicho concepto que se haya hecho por adelantado.
- j) El pago por concepto de vivienda de remplazo es personalísimo del ocupante elegible y ante la muerte de éste, la Compañía no desembolsará pago alguno pendiente a los/las herederos(as) del ocupante elegible, excepto cuando:
 - i. La persona fallecida sea miembro de una familia elegible para realojo y los demás miembros de esa familia continúan ocupando la vivienda de remplazo, o
 - ii. Se trate de una cantidad necesaria para satisfacer las obligaciones legales de una herencia que estén directamente relacionadas con la selección de una vivienda de remplazo por o en beneficio del/la ocupante elegible fallecido(a).

Si la Compañía o no aprueba en todo o en parte cualquier solicitud de pago de realojo, deberá notificar de inmediato y por escrito al solicitante informándole sobre la determinación tomada, las razones de ésta y los procedimientos para reconsideración.

6.6.2 TIPOS DE PAGOS DE REALOJO PARA NEGOCIOS U ORGANIZACIONES SIN FINES DE LUCRO

6.6.2.1 Pago de Mudanza y Gastos Relacionados de Negocios U Organizaciones Sin Fines de Lucro

Todo(a) ocupante elegible que sea un negocio u organización sin fines de lucro tiene derecho al pago de la mudanza, según la Compañía determine que dichos gastos son necesarios y razonables y que cumplen con la política pública establecida en la Ley 20 y en este Reglamento. Los gastos de mudanza se determinarán conforme a los criterios establecidos en la Ley URA publicada en CFR 49 24.301 (d).

6.6.2.2 Pago Elegible para el Restablecimiento de Negocios y Organizaciones Sin Fines de Lucro que son Ocupantes Elegibles

Todo ocupante elegible que sea una pequeña o mediana empresa u organización sin fines de lucro que decida acogerse al pago de mudanza tiene derecho a recibir pagos por gastos reales incurridos, al restablecerse en el lugar de remplazo. Estos pagos no excederán la cantidad de \$10,000. Los gastos deberán ser necesarios y razonables, a juicio de la Compañía o la entidad

adquiriente, quien los evaluará previa presentación de recibos o de cualquier otra evidencia considerada necesaria por esta. Los gastos elegibles por restablecimiento son los enumerados en la Ley URA publicada en CFR 49 24.304.

6.6.2.3 Pago no Elegibles para el Restablecimiento de Negocios y Organizaciones Sin Fines de Lucro

Las siguientes actividades no son elegibles para pago como parte del restablecimiento de negocios y organizaciones sin fines de lucro.

- a) Compra de activos, tales como mobiliario de oficina, maquinaria o accesorios,
- b) Compra de inventario y suministros
- c) Mejoras por efectos estéticos,
- d) Intereses pagados por préstamos, y
- e) Pago por un negocio parcial en el hogar que no contribuye materialmente al ingreso familiar.

6.6.2.4 Pago Fijo en vez del Pago de Mudanza para Negocios, Fincas u Organizaciones Sin Fines de Lucro

Un negocio que sea ocupante elegible podrá optar por el pago fijo, en vez del pago de mudanza y gastos relacionados (inciso 6.6.2.1 y el pago para restablecimiento de negocios inciso 6.2.2), conforme a lo establecido en la Ley URA publicada en CFR 49 24.305. El pago fijo será la ganancia neta anual promedio para los dos (2) años contributivos inmediatamente anteriores a la adquisición, pero no será menor de \$1,000, ni mayor de \$20,000. En caso de que el negocio que es ocupante elegible no estuviera en operación por dicho período contributivo completo, la ganancia se determinará a base del promedio de ingresos durante el período real de operación en el bien inmueble objeto de adquisición, proyectado a una tasa anual (o multiplicada por doce). Si la Compañía determina que es más equitativo, la ganancia neta del negocio que es ocupante elegible podrá basarse en un período de tiempo distinto. El/la propietario(a) del negocio proveerá copia certificada por el Departamento de Hacienda de Puerto Rico de las planillas de contribución sobre ingresos del negocio, correspondiente a dos (2) años previos a la adquisición del bien inmueble. De no existir éstas, el/la propietario(a) del negocio podrá proveer un estado financiero certificado por un Contador Público Autorizado.

6.6.2.5 Pago por Mudanza de Bienes Muebles Solamente

Un dueño de bienes muebles a quien se le requiera mudar su propiedad de un bien inmueble, pero no se le requiera mudarse de dicho bien inmueble, tiene derecho al pago de los gastos reales incurridos en la mudanza establecidos en los incisos 6.6.3.1 (b) del Artículo 6. En los casos de mudanza de bienes muebles solamente el/la propietario(a) de bienes muebles, puede optar entre la mudanza comercial o la mudanza por cuenta propia. De surgir cuestionamientos sobre la razonabilidad de la mudanza por costos reales, la Compañía puede obtener estimados, de personas que se dedican a la mudanza comercial, que sirvan de criterio en la determinación del pago.

6.6.2.6 Pago por Mudanza de Rótulos o Anuncios Comerciales

El/la ocupante elegible que sea propietario(a) de un rótulo o anuncio comercial, que cumpla con las normas aplicables a la instalación de éstos, será elegible a recibir un pago por pérdida directa de un rótulo o letrero, cuya cuantía será la menor de:

- a) El costo de reproducción depreciado del letrero, menos la ganancia que se recibiría si se vendiera, o
- b) El costo estimado de mudar el letrero, sin considerar gastos de almacenaje.

6.6.3 TIPOS DE PAGOS DE REALOJO PARA FAMILIAS

6.6.3.1 Pago de Mudanza Residencial

Todo ocupante elegible que se tenga que mudar de una unidad de vivienda tiene derecho al pago de la mudanza y gastos relacionados, según la Compañía determine que son necesarios y razonables. Este pago podrá realizarse utilizando firmas comerciales o a base de una escala fija según establecido en "The Fixed Residential Moving Cost Schedule, publicado bajo el Título 49 CFR Parte 24, Sub parte D, Sección 24.302, de la Ley URA."

6.6.3.2 Pagos por Vivienda de Reemplazo o Alquiler a Dueños(as)

El pago de vivienda de reemplazo para un(a) ocupante elegible que es dueño(a) no excederá la cantidad de \$22,500. Esto será excepto en aquellos casos en que con dicha cantidad no fuera posible comprar una vivienda de reemplazo. En cuyo caso se determinará la cantidad necesaria, conforme a un mercado promedio al área adquirida, y se otorgará dicho pago como último recurso con las justificaciones correspondientes.

- a) El pago será la suma de:

- i. La diferencia en precio entre el justo valor de la vivienda de remplazo y el costo de adquisición de la unidad de vivienda, incluyendo el terreno pagado por la Compañía, de manera que la cantidad total sea la menor entre las siguientes:
 - El justo valor en el mercado de una vivienda de remplazo comparable, o
 - El precio de una vivienda de remplazo que haya sido comprada y ocupada por el/la ocupante elegible.
- ii. El aumento en el costo de los intereses y otros costos relacionados con una hipoteca que grave la vivienda de remplazo, el cual se computará como la cantidad que reduzca el balance de la hipoteca a una cantidad que pueda ser costeadada con el mismo pago mensual e intereses que se pagaría por la hipoteca sobre la vivienda remplazada; más otros costos relacionados con la deuda, si no fueron pagados como costos incidentales, que estén basados en una hipoteca constituida, de buena fe, como un gravamen válido sobre la vivienda remplazada, con por lo menos 180 días de ocupación requeridos a ese(a) ocupante elegible.
- iii. Los gastos reales, necesarios y razonables, incidentales a la compra de la vivienda de remplazo enumerados en la Ley URA publicada en CFR 49 24.401 (e).

6.6.3.3 Pago de Asistencia de Alquiler en vez de Pago de Vivienda de Remplazo a Dueños(a)

Todo(a) ocupante elegible que es dueño(a) del bien inmueble que adquiera la Compañía y que opte por alquilar una vivienda de remplazo, es elegible a un pago de asistencia de alquiler. La fórmula para calcular el pago de asistencia de alquiler será conforme a lo establecido en la Ley URA publicada en CFR 49 24.401 (e). La Compañía podrá desembolsar el pago de asistencia de alquiler mediante un pago global o a plazos. El pago de asistencia de alquiler excederá la cantidad que el/la ocupante elegible que es dueño(a) recibiría si optara por el pago de vivienda de remplazo, según establecido en este Reglamento.

En el caso de que un ocupante elegible, que haya optado inicialmente por el pago de asistencia de alquiler y haya alquilado una vivienda de remplazo, y posteriormente opte por comprar una vivienda de remplazo, la Compañía deducirá del pago de vivienda de remplazo la cantidad que haya desembolsado a dicho ocupante elegible por concepto del pago de asistencia de alquiler. El término para reclamar dicho pago será dieciocho (18) meses a partir de la fecha de su realojo con la asistencia de alquiler.

6.6.3.4 Pago de Asistencia de Alquiler a Ocupantes Elegibles no Dueños(as) como Pago de Vivienda de Reemplazo

Todo ocupante elegible que no sea el/la dueño(a) de la unidad de vivienda adquirida tendrá derecho a recibir un pago de asistencia de alquiler que no excederá la cantidad de \$5,250. Esto será, excepto, en aquellos casos en que con dicha cantidad no fuera posible alquilar una vivienda de reemplazo. Para calificar para este beneficio, dicho ocupante elegible deberá alquilar o comprar, y ocupar una vivienda de reemplazo durante un año a partir de la fecha del realojo. En caso de que dicho ocupante elegible opte por comprar una vivienda de reemplazo, podrá solicitar el pago de asistencia de alquiler para ser destinado como pronto pago siempre que dicha vivienda de reemplazo sea inspeccionada y aprobada por la Compañía o su representante autorizado para asegurar que cumple con los requisitos de Decente, Segura y Sanitaria.

La cantidad del pago de asistencia de alquiler se calculará conforme a la Ley URA publicada en CFR 49 24.402 (b).

6.6.3.5 Vivienda de Reemplazo como Último Recurso

La Compañía deberá proveer asistencia mediante la alternativa de vivienda de reemplazo como último recurso a los ocupantes elegibles que sean dueños(as) o inquilinos, cuando no haya viviendas de reemplazo comparables dentro de los límites de pago de \$22,500 en caso de dueños y \$5,250 en caso de inquilinos. Este beneficio se regirá conforme a la Ley URA publicada en CFR 49 24.404.

6.7 REALOJO TRANSITORIO

6.7.1 CRITERIOS PARA EFECTUAR UN REALOJO TRANSITORIO DE OCUPANTES ELEGIBLES MIENTRAS CULMINA UN PROCESO DE REALOJO PERMANENTE

6.7.1.1 Ocupantes Elegibles para Realajo Transitorio

El realajo transitorio es un mecanismo extraordinario que utilizará la Compañía a su discreción, con el consentimiento escrito del/la ocupante elegible para un realajo permanente solamente cuando:

- a) El/la ocupante elegible sea una familia que a su vez es dueño(a) del bien inmueble objeto de realajo.

- b) Que no tenga otro lugar donde vivir durante el periodo entre el momento en que debe desocupar su vivienda y cuando se efectúe el realojo permanente.

6.7.1.2 Criterios para Determinar si Procede un Realojo Transitorio

Las siguientes circunstancias justifican la aplicación, por parte de la Compañía o le entidad adquiriente, de un realojo transitorio mientras culmina el proceso para el realojo permanente:

- a) Cuando la adquisición del bien inmueble se requiera para hacer viable un proyecto de rehabilitación en su sitio según establecido en el Plan para la Península de Cantera, y donde hay expectativa de que el/la ocupante elegible regrese al lugar objeto de la intervención luego de culminada.
- b) En aquellos casos en que se requiera un realojo de emergencia, mientras se completa el proceso de realojo a la vivienda de remplazo.
- c) En otros casos en que la Compañía o su representante autorizado haya agotado todas las alternativas de realojo y no se identifica una vivienda de remplazo comparable que cumpla con las necesidades del/la ocupante elegible, y urja el realojo para cumplir con los objetivos del proyecto de la Compañía o entidad adquiriente.

En tales circunstancias, la Compañía o entidad adquiriente documentará por escrito las razones que justifican su determinación y mantendrá copia del documento que la acredite en los expedientes correspondientes.

6.7.2 CRITERIOS PARA EFECTUAR UN REALOJO TRANSITORIO DE OCUPANTES NO ELEGIBLES PARA UN REALOJO PERMANENTE

6.7.2.1 Ocupantes no Elegibles que Cualifican para Realojo Transitorio

El realojo transitorio es un mecanismo extraordinario que utilizará la Compañía o entidad adquiriente a su discreción, con el consentimiento escrito del/la ocupante no elegible para un realojo permanente solamente cuando:

- a) El/la ocupante sea una familia, y
- b) El/la ocupante no tenga otro lugar donde vivir durante el periodo en que persistan las circunstancias que justifiquen que la Compañía o entidad adquiriente opte por ofrecerle un realojo transitorio.

6.7.2.2 Criterios para Determinar si Procede un Realajo Transitorio

La Compañía o entidad adquiriente ofrecerá un realajo transitorio a un(a) ocupante no elegible para realajo permanente cuando, durante la ejecución de un proyecto de la Compañía o entidad adquiriente, ésta cause o pueda causar efectos adversos a la salud y seguridad de ocupantes de un bien inmueble cuya adquisición no se requiera para ejecutar dicho proyecto.

Si dicho ocupante no acepta el realajo transitorio que la Compañía o entidad adquiriente le ofrezca, la Compañía o entidad adquiriente le solicitará que firme un documento que haga constar que recibió la orientación sobre los posibles efectos adversos de permanecer en la vivienda afectada por los efectos del proyecto de la Compañía o entidad adquiriente.

6.7.3 PROCESO DE REALOJO TRANSITORIO

Las siguientes normas regirán el proceso de realajo transitorio:

- a) La vivienda de realajo transitorio deberá cumplir con las normas de decente, segura y sanitaria y ser funcionalmente equivalente a la vivienda que ocupaba la familia al momento del realajo transitorio.
- b) La Compañía o entidad adquiriente hará lo posible por ofrecer una opción de vivienda de realajo transitorio dentro de la Península de Cantera o en su defecto, lo más cercana posible.
- c) La Compañía o entidad adquiriente sufragará los gastos de mudanza hacia la vivienda de realajo transitorio y de allí a la vivienda de remplazo o a la vivienda que ocupaba la familia, según aplique, siguiendo los criterios de pago a base de una escala fija, establecidos en la inciso 6.6.3.1.
- d) Mientras se mantengan las condiciones que dieron lugar al realajo transitorio, la Compañía o entidad adquiriente será responsable por el pago del canon de arrendamiento de la vivienda de realajo transitorio conforme a las normas aplicables de la inciso 6.7.1.2 de este Artículo, estableciéndose así en el contrato de alquiler entre el/la ocupante realojado transitoriamente y el/la dueño(a) de la vivienda de realajo transitorio.

ARTICULO 7: PROCEDIMIENTO ADJUDICATIVO

7.1.1 APLICABILIDAD

Cuando cualquier ocupante que no esté de acuerdo con la determinación adjudicada por la Compañía ya sea, sobre la elegibilidad para recibir algún pago por concepto de realojo, o de la concesión de beneficios de remplazo de vivienda, o de la cantidad del pago por concepto de realojo concedido bajo las disposiciones contenidas en la ley URA y su Reglamento, tendrá derecho a presentar una solicitud de reconsideración escrita ante el/la Director(a) Ejecutivo(a) de la Compañía.

Si el ocupante expresa verbalmente su desacuerdo con la determinación de la Compañía, la Compañía o su representante autorizado lo orientará sobre su derecho a solicitar reconsideración y el procedimiento establecido por la agencia para este asunto. Dicha orientación se ofrecerá independientemente de que se hubiera ofrecido en cualquier etapa anterior durante el proceso de realojo.

A solicitud del promovente, la agencia podrá permitir la revisión y copia de cualquier documento pertinente para el caso, excepto de aquella información que sea confidencial. Dicha revisión se llevará en presencia de un funcionario de la Compañía, designado por el/la Director(a) Ejecutivo(a). Las copias que solicite serán al costo del promovente.

7.1.2 ESCRITO DE RECONSIDERACIÓN

El escrito de reconsideración deberá ser presentado dentro de los treinta (30) días contados a partir de la fecha en que se reciba la notificación de la denegatoria de la solicitud de pago, o de la concesión de beneficios de remplazo de vivienda, o de la fecha de la notificación del pago concedido.

El promovente deberá someter el escrito de reconsideración al/la Director(a) Ejecutivo(a) personalmente o por correo. Cuando se utilice el correo, la fecha de matasello se considerará para determinar si aún no han transcurrido 30 días dispuestos en el Reglamento. Cuando la entrega sea personal, se considerará la fecha indicada en el matasello de la Compañía.

El escrito de reconsideración, no tiene que seguir un formato determinado, sin embargo deberá incluir la siguiente información:

- a) Nombre completo y dirección del/la promovente
- b) Dirección de la vivienda adquirida y dirección de la vivienda de remplazo, si aplica
- c) Determinación que solicita reconsideración

- d) Denegatoria de una solicitud de pago
- e) Cantidad del pago concedido
- f) Una explicación de las razones por las cuales considera que la Compañía debe revisar la determinación que se apela
- g) El remedio que solicita
- h) De tener conocimiento, referencia a las disposiciones legales aplicables al caso, así como aquella prueba que sustente la posición del apelante,
- i) La firma de la persona promovente del procedimiento, o por su representante legal, si lo tuviera; y
- j) la fecha del escrito de reconsideración.

7.1.3 ADJUDICACIÓN DE LA SOLICITUD DE RECONSIDERACIÓN

El/la Director(a) Ejecutivo(a) referirá a la mayor brevedad posible el escrito de reconsideración al Juez(a) Administrativo, quien deberá resolver el mismo en forma final dentro de un término de seis (6) meses desde su radicación, salvo circunstancias excepcionales.

El Juez(a) Administrativo requerirá de la oficina correspondiente el expediente del caso y cualquier otra información que sea necesaria para garantizar una rápida y justa revisión del mismo. Una vez el expediente le sea referido comenzará a evaluarlo, para determinar si tiene o no jurisdicción sobre el mismo y procederá conforme a este Reglamento.

El Juez (a) Administrativo notificará por escrito a todas las partes o a sus representantes legales la fecha de la vista, de proceder ésta. La notificación se efectuará por correo o personalmente con no menos de quince (15) días de anticipación a la vista, excepto por causa debidamente justificada. El documento de notificación deberá incluir la siguiente información:

- a) Fecha, hora y lugar de la vista, así como su naturaleza y propósito.
- b) Advertencia de que las partes podrán comparecer por derecho propio o asistido de abogados;
- c) Cita que autoriza la celebración de la vista;
- d) Referencia de las disposiciones legales o reglamentarias presuntamente infringidas y los hechos constitutivos de tal infracción;
- e) Apercibimiento de las medidas que la Compañía podrá tomar si una de las partes no comparece a la vista; y

f) Advertencia que la vista no puede ser suspendida.

Por vía de excepción, el Juez (a) Administrativo puede suspender la vista, cuando una de las partes presente una solicitud de suspensión con cinco (5) días de anticipación a la fecha de la vista, exponiendo las razones que justifiquen la suspensión. Se podrá proceder al archivo de la solicitud de reconsideración cuando el promovente no comparezca a la vista sin causa justificada.

La agencia proveerá los servicios de grabación de la vista administrativa y éste será el único récord oficial. No obstante, a solicitud de las partes el (la) Juez(a) Administrativo(a) podrá autorizar a las partes grabar dicho procedimiento, pero ninguna de esas grabaciones será el récord oficial de la vista.

El Juez(a) Administrativo podrá determinar a su discreción, o a solicitud de las partes, citar a las partes o sus representantes legales a una conferencia con antelación a la vista para lograr un acuerdo definitivo o simplificar las cuestiones o la prueba a considerarse en la vista.

7.1.4 PROCEDIMIENTO DE LA VISTA ADMINISTRATIVA

El proceso de la vista administrativa se registrá por las disposiciones contenidas en la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme (3 L.P.R.A. § 2151 siguientes). Durante el proceso de la misma, el Juez(a) Administrativo garantizará a la parte que solicita la reconsideración la oportunidad de presentar su prueba y argumentar su caso, así como su derecho a contrainterrogar y someter evidencia en refutación, excepto que haya sido restringida o limitada por las estipulaciones en la conferencia con antelación a la vista.

Una vez concluida la vista, el Juez(a) Administrativo someterá al/la Director(a) Ejecutivo(a), por escrito Resolución basada en las determinaciones de hecho y conclusiones de derecho en la que descansa y justifica su decisión de la misma, dentro de los noventa (90) días de haberse concluido la vista o después del término de quince (15) días para presentar proyecto de resolución, cuando se ha solicitado por el Juez(a) Administrativo, salvo que las partes lo hayan renunciado o por escrito hayan consentido ampliarlo, o cuando por causa justificada es necesario extenderlo.

7.1.5 RESOLUCIÓN FINAL DE RECONSIDERACION

El Director(a) Ejecutivo notificará por escrito al promovente o a su representante legal la Resolución u Orden Parcial o Final emitida por el Juez(a) Administrativo.

La parte adversamente afectada por la Resolución u Orden Parcial o Final del Juez Administrador podrá, dentro del término de **veinte (20) días**, desde la fecha en autos de la notificación de la Resolución u Orden, someter una solicitud de revisión administrativa la Compañía. Luego de haberse sometido la solicitud de revisión administrativa, la Compañía tiene **quince (15) días** para considerarla. La Compañía puede considerarla de las siguientes maneras:

- a) Rechazar de plano o no actuar sobre la reconsideración dentro del término de quince (15) días. El término de revisión comenzará a transcurrir :
 - i. Si la Compañía rechaza de plano la solicitud de revisión administrativa, el término para la revisión judicial comenzará desde que se notifique dicha denegatoria (la fecha de archivo en autos de la notificación de la resolución u orden denegando la revisión administrativa).
 - ii. Si no actuó sobre la moción, el término para la revisión judicial comienza desde que expiraron los quince (15) días que tenía la Compañía para actuar.
- b) Si dentro de los quince (15) días la Compañía resuelve en los méritos la solicitud de revisión administrativa con una resolución fundamentada, el término para la revisión judicial comienza desde la fecha que se archivó en autos de copia de notificación.
- c) Si la Compañía acoge, considera o toma alguna determinación sobre la moción dentro de los quince (15) días y se reserva para luego emitir una resolución, comienza a de cursar un término de noventa (90) días para resolverla, contados desde la fecha de presentación de la solicitud de revisión administrativa. En este caso el término para la revisión judicial comenzará a correr nuevamente de la siguiente manera:
 - i. De la Compañía resolver la moción dentro de los noventa (90) días, el término comenzará a correr desde la fecha en que se archiva en autos una copia de la notificación.
 - ii. De la Compañía no tomar acción dentro de ese término de noventa (90) días de haber sido presentada, perderá jurisdicción, el término para solicitar revisión judicial comenzará a contarse desde la fecha de expiración de los noventa (90) días, salvo que la Compañía, por causa justa y dentro de esos noventa (90) días, prorrogue el término para resolver por un período que no excederá de treinta (30) días adicionales.

7.1.6 REVISION ANTE EL TRIBUNAL DE APELACIONES

- a) Una parte afectada adversamente por una orden o una resolución final de la Compañía, que haya agotado todos los remedios provistos por la Compañía, podrá presentar una solicitud de revisión ante el Tribunal de Apelaciones, dentro de un término de treinta (30) días, contados a partir de la fecha del archivo en autos de la copia de la notificación de la orden o resolución final de la Compañía o a partir de la fecha aplicable de las dispuestas en la Sección 3.15 de la Ley Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico (3 L.P.R.A. § 2165), antes enumeradas, cuando el término para solicitar la revisión judicial haya sido interrumpido por la presentación oportuna de una moción de reconsideración.
- b) La parte notificará la presentación de la solicitud de revisión judicial a la Compañía y a todas las partes dentro del término para solicitar revisión.

ARTÍCULO 8: CLÁUSULAS DE SALVEDAD

Cualquier asunto relacionado con los bienes inmuebles de la Compañía no cubierto por este Reglamento, será resuelto por la Junta de Directores de la Compañía, de conformidad con las leyes, reglamentos, órdenes ejecutivas y resoluciones vigentes y aplicables.

Cualquier asunto relacionado con el proceso y los pagos por realojo que no esté cubierto por este Reglamento será resuelto de conformidad con la Ley URA y el Reglamento de URA.

ARTÍCULO 9: ENMIENDAS AL REGLAMENTO

Este Reglamento podrá ser enmendado conforme al procedimiento establecido en la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme.

ARTÍCULO 10: CLÁUSULAS DE SEPARABILIDAD

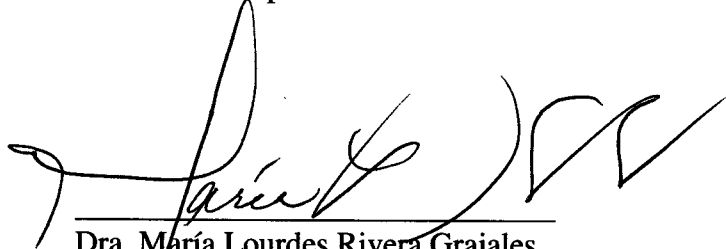
Si cualquier disposición del Reglamento, o su aplicación a cualquier persona o circunstancia, fuere declarada nula o inconstitucional por un tribunal competente, la sentencia o resolución dictada a tal efecto no afectará ni invalidará las demás disposiciones o aplicaciones

del Reglamento, sino que su efecto quedará limitado a la disposición declarada nula o inconstitucional.

ARTÍCULO 11: VIGENCIA

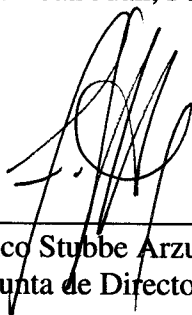
Este Reglamento comenzará a regir 30 días después a partir de la fecha de presentación en el Departamento de Estado.

Recomendado por:



Dra. María Lourdes Rivera Grajales
Directora Ejecutiva

Aprobado en San Juan, Puerto Rico a los 10 de Julio de dos mil doce.



Ing. Federico Stubbe Arzuaga
Presidente Junta de Directores