



**REGLAMENTO NÚMERO 100-100208  
REGLAMENTO PARA LA ADQUISICIÓN Y DISPOSICIÓN DE BIENES INMUEBLES  
Y EL REALOJO DE OCUPANTES EN EL DISTRITO DE PLANIFICACIÓN ESPECIAL  
DEL CAÑO MARTÍN PEÑA**

**ÍNDICE**

	Página
Artículo I	1
Sección 1	1
Sección 2	1
Sección 3	3
Sección 4	5
4.1	5
4.2	5
4.3	5
Artículo II	6
Artículo III	18
Sección 1	18
Sección 2	18
2.1	18
2.1.1	18
2.1.2	19
2.2	19
Sección 3	20
Artículo IV	21
Sección 1	21
Sección 2	22
Sección 3	23
Sección 4	23

4.1	Metodología	23
4.2	Recopilación de información adicional	25
4.3	Divulgación pública	25
4.4	Certificación	25
4.5	Actualización al Registro	26
Sección 5	Uso del Registro para determinar compensación por realojo	26
Sección 6	Medidas transitorias aplicables a la zona de realojo	26
Artículo V	SERVICIOS DE ORIENTACIÓN, ASISTENCIA Y COORDINACIÓN	27
Sección 1	Servicios de orientación	27
Sección 2	Servicio de coordinación de asistencia	28
Sección 3	Coordinación interagencial	28
Artículo VI	ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES	
Sección 1	Fines para la adquisición de bienes inmuebles	
Sección 2	Normas generales	29
Sección 3	Normas aplicables a la adquisición de bienes inmuebles privados por compraventa y expropiación forzosa	29
3.1	Procesos preliminares	31
3.2	Proceso de valoración	32
3.2.1	Requisitos aplicables al tasador(a)	32
3.2.2	Preparación del informe de valoración	32
3.2.3	Revisión del informe de valoración	33
3.3	Proceso de negociación de la compraventa	35
3.4	Expropiación forzosa	36
Sección 4	Adquisición de bienes inmuebles públicos bajo el Artículo 33 de la Ley 489	38
Artículo VII	PROCESO DE REALOJO	39
Sección 1	Principios rectores del proceso de realojo	39
Sección 2	Criterios de elegibilidad	40
2.1	Ocupantes elegibles	41
2.2	Ocupantes no elegibles	41
Sección 3	Derechos de los ocupantes elegibles	43
Sección 4	Requisitos y procedimiento para iniciar un proceso de realojo	44
4.1	Requisitos	44
4.2	Orientación sobre realojo	44
4.3	Notificaciones	46
Sección 5	Planificación del proceso de realojo	49
5.1	Documentación y análisis	49
5.2	Consideraciones de elegibilidad de un bien	

	inmueble que se utilice como vivienda de reemplazo o bien inmueble para restablecimiento	50
Sección 6	Pagos por concepto de realojo	51
6.1	Disposiciones generales	51
6.2	Tipos de pagos de realojo para negocios y organizaciones sin fines de lucro	53
6.2.1	Pagos de mudanza y gastos relacionados de negocios u organizaciones sin fines de lucro	53
6.2.2	Pago elegible para el restablecimiento de negocios y organizaciones sin fines de lucro que sean ocupantes elegibles	57
6.2.3	Pago no elegibles para el restablecimiento de negocios y organizaciones sin fines de	58
6.2.4	Pago fijo en vez de pago de mudanza para negocios	59
6.2.5	Pago fijo en vez de pago de mudanza para organizaciones sin fines de lucro	60
6.2.6	Pago por mudanza de bienes inmuebles	61
6.2.7	Pago por mudanza de rótulos o anuncios comerciales	61
6.3	Tipos de pagos de realojo para familias	61
6.3.1	Pago de mudanza residencial	61
6.3.2	Pagos por vivienda de reemplazo o alquiler a dueños (as)	63
6.3.3	Pago de asistencia de alquiler en vez de pago de vivienda de reemplazo a dueños(as)	66
6.3.4	Pago de asistencia de alquiler a ocupantes elegibles no dueños(as) como pago de vivienda de reemplazo	68
6.3.5	Vivienda de reemplazo como último recurso	69
Sección 7	Realojo transitorio	71
7.1	Condiciones generales	71
7.2	Criterios para efectuar a un realojo transitorio de ocupantes elegibles mientras culmina un proceso de realojo permanente	71
7.2.1	Ocupantes elegibles para determinar si procede un realojo transitorio	71
7.2.2	Criterios para determinar si procede un realojo transitorio	71
7.3	Criterios para efectuar un realojo transitorio de ocupantes no elegibles para un realojo permanente	72
7.3.1	Ocupantes no elegibles que cualifican para realojo transitorio	72
7.3.2	Criterios para determinar si procede un realojo	

	transitorio	72
7.4	Proceso del realojo transitorio	72
Sección 8	Proceso de apelación	73
8.1	Aplicabilidad	73
8.2	Escrito de apelación	73
8.3	Adjudicación de la apelación	74
8.4	Revisión judicial	75
Artículo VIII	DISPOSICIÓN DE BIENES INMUEBLES	76
Artículo IX	CLÁUSULA DE SALVEDAD	76
Artículo X	ENMIENDAS AL REGLAMENTO	77
Artículo XI	CLÁUSULA DE SEPARABILIDAD	77
Artículo XII	VIGENCIA	77
SUPLEMENTO: PAGOS MUDANZA RESIDENCIAL POR ESCALA FIJA		



## **REGLAMENTO PARA LA ADQUISICION Y DISPOSICION DE BIENES INMUEBLES Y EL REALOJO DE OCUPANTES EN EL DISTRITO DE PLANIFICACION ESPECIAL DEL CAÑO MARTIN PEÑA**

### **ARTÍCULO 1: INTRODUCCIÓN**

#### **Sección 1: Título**

Este Reglamento se conocerá como el Reglamento para la Adquisición y Disposición de Bienes Inmuebles y el Realajo de Ocupantes en el Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña, en adelante el Reglamento.

#### **Sección 2: Base legal**

El Reglamento se adopta de conformidad con la Ley Núm. 489 de 24 de septiembre de 2004, según enmendada, conocida como Ley para el Desarrollo Integral del Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña, 23 LPRA secciones 5031 y siguientes, en adelante Ley 489; 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.

El Artículo 6 de la Ley 489 reconoce a la Corporación del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña, en adelante la Corporación, los derechos, los poderes y las prerrogativas que sean necesarios para cumplir adecuadamente con la política pública de dar atención prioritaria al desarrollo integral del Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña, en adelante el Distrito. El Artículo 6 (ch) faculta, específicamente, a

*Handwritten signature and mark.*

Sometido por: 

Aprobado por: 

la Corporación para adquirir y enajenar propiedad a cualquier título; y el Artículo 6 (f), para establecer reglamentación para su organización y funcionamiento.

La implantación del Plan de Desarrollo Integral y de Usos del Terreno del Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña, en adelante el Plan para el Distrito, necesariamente implica la adquisición de bienes inmuebles, lo que podría conllevar procesos de realojo de sus ocupantes. La Ley 489 y el Plan para el Distrito establecen como política pública que los procesos de realojo de los residentes del Distrito asociados a la implantación del Plan para el Distrito se rijan por principios que eviten el desplazamiento involuntario de las comunidades; y mantengan la cohesión comunitaria. El Artículo 20 de la Ley 489 dispone para que, en la medida de lo posible, se ofrezcan alternativas de realojo, en lugares que ubiquen dentro de los límites del Distrito y de la Península de Cantera, a aquellas familias, negocios y organizaciones sin fines de lucro que deseen permanecer en el área. Asimismo, ordena que el diseño de las alternativas de realojo se efectúe con la participación activa y oportuna de los ciudadanos(as); y se oriente, con sensibilidad y suficiente antelación, a las personas a realojarse, sobre sus derechos y responsabilidades.

El Artículo 21 de la Ley 489 requiere trato uniforme en el otorgamiento de beneficios a todas las familias, negocios y organizaciones sin fines de lucro que se encuentren en una misma situación de realojo, con independencia de la fuente de financiamiento del proceso de adquisición. Ordena, además, que cuando la fuente de financiamiento del proceso de adquisición y realojo, dentro de los límites del Distrito y de la Península de Cantera, sea el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, la compensación por concepto de realojo se haga de conformidad con la Ley sobre Políticas de Adquisición de Propiedad Inmueble y Realojo Uniforme de 1970, según enmendada, P.L.91-646;42 U.S.C. 4601 et seq (*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 Realojo Uniforme (*Regulations and Procedures for Complying with the Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Policies Act*, según

Sometido por: 

Aprobado por: 

enmendada, 49 CFR part 24, subparts C a la E, en adelante Reglamento URA, por sus siglas en inglés).

Por su parte, el Artículo 22 de la Ley 489 dispone para actualizar el Registro de Residentes, Negocios y Organizaciones sin Fines de Lucro del Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña, en adelante el Registro. Dicho artículo establece, además, los términos de ocupación de un bien inmueble requeridos para ser elegible al pago de compensación por realojo; y, en el caso de las familias, los negocios y las organizaciones sin fines de lucro que ocupan estructuras en las zona de realojo, supedita ese término de ocupación a la fecha de cierre del Registro.

Como entidad gubernamental responsable de velar por el cumplimiento de la Ley 489 y de coordinar su implantación y la del Plan para el Distrito, la Corporación tiene el deber de establecer relaciones de coordinación interagencial que aseguren la ejecución de la política pública establecida en el Artículo 3 de la Ley 489 de “promover la rehabilitación y revitalización en su sitio de las ocho comunidades que componen el Distrito y la Península de Cantera; y propiciar un desarrollo comunitario integral que sea protagonizado por los miembros de las propias comunidades”, conforme a los siguientes principios, entre otros:

- (a) “Maximizar las posibilidades de reubicación dentro del Distrito a los residentes que tengan que ser realojados como producto del Proyecto ENLACE, y que deseen permanecer en el Distrito. Esto incluye, pero no se limita a, identificar y proteger por parte de los residentes y del Gobierno, todo espacio disponible para facilitar el realojo de los residentes que se vean afectados por el dragado del Caño y las obras de infraestructura dentro de las propias comunidades.”
- (b) “Cuidar que las intervenciones de la Corporación, las agencias públicas y las empresas privadas no propicien de forma directa o indirecta la eliminación de las comunidades que conforman el Distrito, y que estén dirigidas a mantener la cohesión comunitaria.”
- (c) “Minimizar el desplazamiento de las comunidades a largo plazo.”

### **Sección 3: Normas legales complementarias**

Sometido por: 

Aprobado por: 

Las disposiciones del Reglamento se complementarán por cualquier ley, reglamento u orden ejecutiva aplicable a los procesos de adquisición y disposición de bienes inmuebles de la Corporación y de reallojo de los ocupantes; así como por cualquier resolución de la Junta de Directores de la Corporación, en adelante la Junta de Directores, vigentes y aplicables a tales procesos en la fecha en que se ejecuten.

Entre las normas complementarias aplicables a la adquisición y disposición de bienes inmuebles y al reallojo 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 tengan intención de comprar;
- (c) Orden Ejecutiva OE-2007-15 para aprobar el Plan de Desarrollo Integral y Usos del Terreno del Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña;
- (d) Reglamento General para el funcionamiento del Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña (Reglamento Núm. 7587 de 21 de octubre de 2008, efectivo al 20 de noviembre de 2008), en adelante el Reglamento del Fideicomiso de la Tierra;
- (e) Ley Federal sobre Políticas de Adquisición de Propiedad Inmueble y Reallojo Uniforme (*Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Policies Act*, según enmendada, 42 USC 4601 et seq.);
- (f) 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*, según enmendada, 49 CFR part 24, subparts C a la E);
- (g) Ley Núm. 95 de 18 de abril de 1952, según enmendada, 28 LPRA secciones 1 a la 5, sobre traspaso de propiedad inmueble entre agencias públicas ; y



- (h) Cualquier otra norma aplicable en la fecha en que se ejecuten los procesos de adquisición y disposición de bienes inmuebles por la Corporación y al realojo de ocupantes en el Distrito.

#### **Sección 4: Propósito, aplicabilidad e interpretación**

##### **4.1 Propósito**

El Reglamento se adopta para establecer las normas y los procedimientos para la adquisición y la disposición de bienes inmuebles por la Corporación y el realojo de ocupantes en el Distrito, incluidos los parámetros de compensación por realojo a las familias, los negocios y las organizaciones sin fines de lucro elegibles, de conformidad con la política pública y los criterios establecidos en la Ley 489 y en el Plan para el Distrito.

##### **4.2 Aplicabilidad**

Las disposiciones de este Reglamento aplicarán a:

- (a) la adquisición por la Corporación de bienes inmuebles para cualquiera de los fines establecidos en la Ley 489, independientemente de que la Corporación lleve a cabo la transacción por sí misma, por medio de cualquier otra agencia pública, o por medio de una entidad privada;
- (b) el realojo de ocupantes, según son definidos en este Reglamento, que resulte de la implantación de la Ley 489 y del Plan para el Distrito, independientemente de la entidad que lleve a cabo el proceso de realojo; y,
- (c) la disposición o transferencia de bienes inmuebles de la Corporación.

##### **4.3 Interpretación**

Las disposiciones del Reglamento se interpretarán liberalmente de manera que promuevan el cumplimiento de la política pública y cualesquiera otros fines establecidos en la Ley 489 y en el Plan para el Distrito.

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 489 y la Ley URA. Si ocurriera alguna duda interpretativa sobre el significado o el 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 en el Distrito con el abierto o disimulado fin de obtener beneficios o remuneraciones en violación del principio que busca evitar las situaciones de trato desigual.

Quando se trate de la adquisición de bienes inmuebles para transferirlos al Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña, las disposiciones de este Reglamento se interpretarán conjuntamente con las disposiciones aplicables del Reglamento del Fideicomiso de la Tierra.

## ARTÍCULO II: DEFINICIONES

- (a) **“Adquisición”** es el acto que, mediante cualquier modo reconocido por las leyes, convierte a la Corporación en titular de un inmueble o de algún otro derecho real para cualquier fin establecido en la Ley 489 y en el Plan para el Distrito.
- (b) **“Adquisición de emergencia”** es la condición que justifica la adquisición por expropiación, sin considerar antes la compraventa, con el fin de proteger la vida de residentes del Distrito; salvaguardar patrimonio de valor histórico o cultural; viabilizar alguna acción dispuesta en el Plan para el Distrito cuyo retraso pusiera en riesgos la disponibilidad de fondos o generara perjuicios a los residentes del Distrito; o, cualquier otra razón debidamente justificada y documentada, a juicio de la Corporación.
- (c) **“Agencia pública”** es cualquier departamento, junta, comisión, división, oficina, negociado, administración, corporación pública o subsidiaria de ésta, municipio, corporación o consorcio municipal o instrumentalidad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, incluso cualquiera de sus funcionarios(as), empleados(as) o sus miembros que actúen o aparenten actuar en el desempeño de sus deberes oficiales.
- (d) **“Aranceles”** son las tarifas establecidas por ley o por reglamento para el pago de derechos por las operaciones o servicios prestados por las agencias públicas.
- (e) **“ARPE”** es la Administración de Reglamentos y Permisos.
- (f) **“Bienes de uso público”** son los bienes destinados a uso público que no son susceptibles de apropiación mientras tengan tal uso, pero que por su naturaleza son susceptibles de propiedad particular cuando cesa el uso público para el que han sido destinados. Éstos incluyen los caminos, las plazas, las calles, fuentes y aguas públicas, los paseos y obras públicas de servicio general, costeadas con fondos públicos o requeridos por agencias gubernamentales como condición para la aprobación de un proyecto o un permiso o la implantación de un plan, tales como

las franjas de conservación de cuerpos de agua y las franjas de terreno para caminos, carreteras y otras vías públicas.

- (g) “**Bienes inmuebles**” son aquellas cosas que no pueden moverse por sí mismos ni trasladarse de un lugar a otro, tales como terrenos y edificaciones.
- (h) “**Bienes muebles**” son aquellas cosas que se pueden transportar de un sitio a otro sin menoscabo de la cosa inmueble a que estuviesen unidos; 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.
- (i) “**Caño**” es el Caño Martín Peña.
- (j) “**Cargas**” son las limitaciones o restricciones al derecho de propiedad derivadas de la propia naturaleza del derecho (i.e., mal uso o abuso del derecho), o impuestas por ley o creadas por voluntad de las personas. Véase “Gravamen”.
- (k) “**Carta de intención**” es una notificación escrita de la Corporación 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).
- (l) “**Carta de oferta**” es la notificación inicial escrita sobre la oferta de justa compensación o justo valor en el mercado para la adquisición de un bien inmueble que la Corporación entrega al dueño(a) de dicho bien inmueble.
- (m) “**Certificación registral**” es el documento público mediante el cual el/la Registrador(a) de la Propiedad certifica lo que resulte del contenido del Registro de la Propiedad en relación con el estado jurídico de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos.
- (n) “**Circunstancias extraordinarias**” se refiere a la situación en la que, a juicio de la Corporación, la salud, seguridad, o la vida de una persona o de la ciudadanía se encuentra en peligro sustancial.
- (o) “**Comité de realojo**” es el comité formalizado mediante este Reglamento como ente de coordinación y participación ciudadana, cuyos miembros son designados por la Corporación y el G-8 conforme a este Reglamento.
- (p) “**Comité revisor**” es el organismo interno de la Corporación o de la agencia pública a cargo del proceso de adquisición que podrá designar la Corporación, o la agencia pública a cargo de la adquisición, para revisar y evaluar los informes de valoración y certificar por escrito una recomendación de aprobación o rechazo de ese informe.

- (q) **"Compensación por realojo"** incluye cualquier pago al que tenga derecho un ocupante elegible, según establecido en el Reglamento.
- (r) **"Consulta"** comprende toda solicitud para ubicación, transacción o consulta especial que se requiera presentar a la Junta de Planificación, de conformidad con el Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la Junta de Planificación; o a la Oficina de Gerencia de Permisos, según aplique.
- (s) **"Contraoferta"** es el precio de venta a base del valor justo en el mercado que ofrece el dueño(a) del bien inmueble que la Corporación se propone adquirir, frente a la correspondiente oferta de justo valor en el mercado anterior que le hiciera la Corporación.
- (t) **"Contrato privado"** es aquel que sin la intervención de un notario(a), sujeto a los criterios establecidos en el Reglamento, se celebra entre el titular de derechos en una estructura y la Corporación a cambio del valor justo en el mercado con el efecto de la entrega simbólica de la posesión. Es también el documento escrito de compraventa que el titular de derechos en un inmueble y el adquirente (la Corporación) otorgarán para formalizar la cesión de derechos en una estructura.
- (u) **"Corporación"** es la Corporación del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña creada por la Ley 489.
- (v) **"CRIM"** es el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales.
- (w) **"Dependiente"** es una persona natural que recibe más de la mitad de su sustento de otra persona y es:
- i. menor de 21 años;
  - ii. mayor de 65 años;
  - iii. mayor de 21 años incapaz de proveerse su propio sustento por razón de incapacidad física o mental; o,
  - iv. estudiante universitario que no haya cumplido 26 años de edad, siempre que haya cursado por lo menos un semestre en una institución universitaria o técnica profesional postsecundaria reconocida como tal por las autoridades educativas de Puerto o del exterior, hasta que obtenga el grado.
- (x) **"Derecho de superficie"** es el 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. Incluye el derecho que el Fideicomiso de la Tierra conceda a un ocupante elegible sobre un bien inmueble del Fideicomiso de la Tierra.

- (y) **“Director(a) Ejecutivo(a)”** es el Director(a) Ejecutivo(a) de la Corporación.
- (z) **“Distrito”** es el Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña denominado mediante Resolución de la Junta de Planificación el 17 de mayo de 2002. El Distrito incluye las siguientes siete (7) comunidades: (1) Barrio Obrero (Oeste y San Ciprián), (2) Barrio Obrero–Marina, (3) Buena Vista–Santurce, (4) Parada 27, (5) Las Monjas, (6) Buena Vista–Hato Rey e (7) Israel–Bitumul, y está delimitado de la siguiente manera:
- Por el norte: Avenida Borinquen entre la avenida Ponce de León y la avenida Barbosa; y el Caño Martín Peña entre la avenida Barbosa y la Laguna San José.
- Por el sur: Calle Quisqueya entre la avenida Ponce de León y la avenida Barbosa; calle Francia entre la avenida Barbosa y la calle Alcaniz; y, calle Villa Castín entre la calle Alcaniz y la quebrada Juan Méndez.
- Por el oeste: Avenida Ponce de León entre la calle Quisqueya y la avenida Borinquen.
- Por el este: Avenida Barbosa entre la avenida Borinquen y el Caño Martín Peña; Quebrada Juan Méndez.
- (aa) **“Disponer”** es el acto jurídico de la Corporación de afectar la existencia o el alcance de su derecho sobre un bien inmueble. Véase “Enajenar”.
- (bb) **“Doble compensación”** es el acto de compensar en más de una ocasión a una persona por cualquier pago que deba recibir bajo este Reglamento.
- (cc) **“Documento fehaciente”** es el documento que prueba, demuestra o acredita el tiempo de ocupación de una estructura en el Distrito.
- (dd) **“Dueño(a)”** es el titular de derechos sobre un bien inmueble objeto de adquisición por la Corporación.
- (ee) **“Edificación”** es cualquier obra realizada por el ser humano que incluye edificios o cualquier estructura para ocuparse temporal o permanentemente por personas, animales y equipos.
- (ff) **“Enajenar”** es el acto jurídico de ceder, traspasar o transmitir a alguien el dominio de un bien o de algún otro derecho sobre ese bien. Véase “Disponer”.
- (gg) **“Entidad privada”** es una organización no gubernamental, con o sin fines de lucro, organizada o no como una persona jurídica, constituida legalmente para llevar a cabo actividades productivas o prestar servicios, en la que el capital es aportado y poseído por individuos particulares.

Sometido por: 

Aprobado por: 

- (hh) **“Escala de pagos”** es el instrumento establecido por el Reglamento URA para determinar las cantidades a pagar por concepto de mudanza residencial, cuando el ocupante elegible opta por el pago fijo.
- (ii) **“Estructura”** es aquello 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.
- (jj) **“Expropiación forzosa”** es el procedimiento judicial mediante el cual el Estado o una entidad gubernamental facultada para ello, adquiere de un particular un título, sea de propiedad o de derechos e intereses patrimoniales sobre un inmueble para un fin público o beneficio social, previa compensación justa al titular.
- (kk) **“Escritura”**- es el documento público autorizado por un notario(a) mediante el cual se adquieren o enajenan bienes inmuebles o cualquier otro derecho, conforme a los requisitos de la ley.
- (ll) **“Estudio de mercado”** es el estudio mediante el cual la Corporación determina, justifica y certifica el justo valor de un canon de arrendamiento o renta para el espacio a arrendarse, teniendo en cuenta, entre otros factores, la localización y el estado de la edificación y los servicios que el arrendador(a) suministre como parte del contrato de arrendamiento.
- (mm) **“Estudio de título”** es una investigación sobre el estado jurídico de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad. Es también el documento que provee información sobre los resultados de esa investigación e incluye la descripción del inmueble o del derecho, el titular y las cargas y los gravámenes, entre otros datos.
- (nn) **“Extranjero(a) indocumentado”** es aquel extranjero(a) que se encuentra en y no ha entrado a, territorio de los Estados Unidos de América al amparo de la Ley de Inmigración y Naturalización; y cuya estadía en los Estados Unidos de América no ha sido autorizada por el Procurador General de los Estados Unidos. Es también aquel extranjero(a) que se encuentre en los Estados Unidos luego de haber transcurrido el período de estadía autorizado por el Procurador General de los Estados Unidos de América, o quien ha violado de otra manera los términos y condiciones de admisión o autorización para la estadía de ese extranjero(a) en los Estados Unidos de América.
- (oo) **“Familia”** es una persona natural, o un grupo de personas naturales que residen habitualmente en la misma unidad de vivienda para satisfacerse entre ellos las necesidades básicas.

- (pp) **“Fideicomiso de la Tierra”** es el Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña, una entidad privada creada por la Ley 489 con personalidad jurídica independiente, sin fines de lucro y existencia perpetua, como titular colectivo de la tierra, la cual posee, custodia o administra con la participación activa de los residentes del Distrito y en beneficio del desarrollo integral de las comunidades que lo componen.
- (qq) **“Finca”** es toda parcela de terreno, predio o solar que tenga identidad y descripción registral inscritos.
- (rr) **“G-8”** es la entidad denominada “Grupo de las Ocho Comunidades, Inc.”, integrada por el liderato de base comunitaria de las comunidades que componen el Distrito y la Península de Cantera, según incorporada en el Departamento de Estado.
- (ss) **“Ganancia neta anual promedio”** es cualquier cantidad de dinero obtenida como ingreso de la operación de un negocio, luego de deducidos los gastos. Si el propietario(a) del negocio fuera una persona natural, incluirá el ingreso de su cónyuge y sus dependientes.
- (tt) **“Gravamen”** es una limitación o carga impuesta sobre el dominio de un bien inmueble creada por ley o por la voluntad de las personas interesadas. Véase “Cargas”.
- (uu) **“Hereder(a)”** es la persona llamada por ley o por testamento a recibir a título universal los bienes de dicha persona a su fallecimiento, en el orden y en la proporción allí dispuesta.
- (vv) **“Informe de valoración”** es el documento preparado por un tasador(a) profesional licenciado del cual surge el precio que debe pagarse por un bien en determinado momento.
- (ww) **“Inicio de negociaciones”** es la fecha en que la Corporación, entrega la carta de oferta al dueño(a) o al representante del dueño(a) de un bien inmueble para la adquisición de ese bien inmueble
- (xx) **“Incubadora de empresas comunitarias del Caño Martín Peña”** es el programa de la Corporación que ofrece acompañamiento y apoyo técnico a los residentes del Distrito interesados en desarrollar empresas comunitarias que generen ingresos, empleos y auto-empleos y contribuyan al desarrollo económico de sus familias y al bienestar de las comunidades.
- (yy) **“Inquilino(a)”** es una 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. También se conoce como arrendatario(a).

- (zz) “**Junta de Directores**” es la Junta de Directores de la Corporación del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña.
- (aaa) “**Junta de Planificación**” es la agencia pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, creada por la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada.
- (bbb) “**Justo valor en el mercado**” es el 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.
- (ccc) “**Ley URA**” es la Ley Federal sobre Políticas de Adquisición de Propiedad Inmueble y Realojo Uniforme, según enmendada, (*Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Policies Act*, según enmendada.)
- (ddd) “**Local**” es un bien inmueble que se utiliza en todo o en parte para llevar a cabo una actividad comercial o sin fines de lucro.
- (eee) “**Mejora pública**” es toda mejora permanente, toda nueva construcción, ampliación o reconstrucción (sin incluir reparación) de obra pública autorizada, pagada, supervisada, dirigida, emprendida o controlada por cualquier organismo gubernamental, incluyendo, entre otras, toda adquisición, venta, permuta, cesión, arrendamiento o cambio en el uso de propiedades por cualquier funcionario(a) y agencia pública, incluyendo las llevadas a cabo mediante contratos de obra con entidades privadas que requiera una consulta.
- (fff) “**Mensura**” es el acto de medir el área superficial de un terreno que lleva a cabo un agrimensor(a) o profesional autorizado para ejercer la agrimensura en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
- (ggg) “**Negociación**” es el proceso mediante el cual la Corporación, 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 a la ley.
- (hhh) “**Negocio**” es una actividad comercial, según la define el Reglamento URA, que se lleva a cabo dentro de los límites del Distrito. Podrá significar cualquier actividad legal, 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 éstos deben mudarse como resultado del proyecto, acción o intervención de la Corporación 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.



- (iii) **“Negocio jurídico”** es el acto mediante el cual dos o más personas se transfieren derechos entre sí conforme a la ley.
- (jjj) **“Ocupante”** es una familia, negocio u organización sin fines de lucro que ocupa un bien inmueble que ubica dentro de los límites del Distrito y requiere realojo. También es el poseedor(a) natural.
- (kkk) **“Ocupante elegible”** es una familia, negocio u organización sin fines de lucro que requiere realojo y es elegible a los beneficios y los pagos por concepto de realojo, establecidos en el Reglamento, (a) porque ocupa de buena fe una estructura que ubica en la zona de impacto por el dragado del Caño Martín Peña o la Franja de Conservación, o un bien inmueble que ubica en la vía periferal o en el interior de las manzanas, por un período no menor de ciento ochenta (180) días inmediatamente anterior a la fecha de cierre del Registro de Residentes, Negocios y Organizaciones del Caño Martín Peña; o (b) porque ocupa de buena fe un bien inmueble que ubica en otros sitios del Distrito, por un período no menor de ciento ochenta (180) días inmediatamente anterior a la fecha en que la Corporación notifique por escrito la carta de oferta.
- (lll) **“Ocupante legítimo”** es una familia, negocio u organización sin fines de lucro que ocupa de buena fe, como inquilino(a) o como dueño(a), una estructura dentro de los límites del Distrito.
- (mmm) **“Ocupante de mala fe”** es una familia, negocio u organización sin fines de lucro que ocupa un bien inmueble dentro de los límites del Distrito sin la autorización del dueño(a); que haya recibido compensación por realojo de algún otro programa.
- (nnn) **“Oferta”** es la cantidad de dinero, basada en un informe de valoración aprobado conforme a este Reglamento, que la Corporación ofrece al dueño(a) por la compra de un bien inmueble.
- (ooo) **“Oficina de Gerencia de Permisos”** es la entidad gubernamental, adscrita a la Junta de Planificación, creada al amparo del Artículo 2.1 de la Ley para la Reforma del Proceso de Permisos, Ley Núm. 161 de 1 de diciembre de 2009 para sustituir a la Administración de Reglamentos y Permisos.
- (ppp) **“Oficina de Participación Ciudadana”** es la Oficina de Participación Ciudadana y Desarrollo Social de la Corporación del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña.
- (qqq) **“Organización sin fines de lucro”** es una corporación, sociedad, entidad individual, pública o privada dedicada a la operación de un negocio o cualquier otra actividad cuyo fin no es obtener ganancias monetarias.

- (rrr) **“Otro ocupante legítimo”** es una familia, negocio u organización sin fines de lucro que ocupa de buena fe una estructura ajena dentro de los límites del Distrito, pero que no es inquilino(a) ni dueño(a), tales como, pero sin limitarse a, usufructuario(a), superficiario(a), usuario(a), cesionario(a), habitacionista
- (sss) **“Pago de mudanza”** es el estipendio por concepto del traslado de bienes muebles de un ocupante elegible, localizados en una estructura que adquiera la Corporación u otra agencia pública a la vivienda de reemplazo o al lugar de restablecimiento.
- (ttt) **“Pago de reemplazo de vivienda”** es la cuantía de dinero que, sumada a la del pago por la adquisición de un bien inmueble, permite al ocupante elegible comprar una vivienda comparable.
- (uuu) **“Pago de asistencia de alquiler”** es la cuantía de dinero que, unida al pago por concepto de alquiler que haga un ocupante elegible que es inquilino(a) al dueño de la propiedad inmueble que adquiera la Corporación u otra agencia pública, haría posible que ese ocupante elegible pudiera alquilar una vivienda de reemplazo comparable para realojarse.
- (vvv) **“Pequeña y mediana empresa”** es un negocio que tiene no más de quinientos (500) empleados(as) que trabajan en el bien inmueble que sea objeto de adquisición por la Corporación.
- (www) **“Persona”** es cualquier persona natural o jurídica. Las personas jurídicas pueden ser de naturaleza pública o privada, y deben estar organizadas o autorizadas a realizar negocios por las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
- (xxx) **“Plan para el Distrito”** es el Plan de Desarrollo Integral y de Usos del Terreno para el Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña, aprobado mediante la Orden Ejecutiva 2007-15 del 11 de mayo de 2007, adoptado mediante las resoluciones JP-2006-PUT-CMP de 18 de marzo de 2006 y su primera extensión de 31 de enero de 2007 de la Junta de Planificación, y preparado conforme a la Ley 489 de 24 de septiembre de 2004 y a la Resolución de la Junta de Planificación de 3 de mayo de 2002.
- (yyy) **“Plan de realojo”** es el conjunto de metas, políticas rectoras y estrategias establecidas en el Plan para el Distrito sobre el realojo de familias, negocios y organizaciones sin fines de lucro.
- (zzz) **“Plano del proyecto”** es el plano o los planos necesarios para el trámite de la adquisición de un bien inmueble, tales como: plano esquemático, plano de mensura, plano de construcción, plano de adquisición, entre otros, y cuando se trate de la

zona de realojo, un plano que localice e identifique claramente el bien(es) inmueble(s) a adquirirse.

(aaaa) **“Precio justo de alquiler en el mercado”** es el justo valor en el mercado de un canon de arrendamiento de un bien inmueble, conforme a un estudio de mercado que lo justifique y certifique.

(bbbb) **“Presidente(a)”** es el presidente(a) de la Junta de Directores de la Corporación.

(cccc) **“Proyecto”** es 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 489 o el Plan para el Distrito.

(dddd) **“Realojo”** es el proceso mediante el cual se reubica a un ocupante elegible, de conformidad con las disposiciones de la Ley 489 y del Reglamento.

(eeee) **“Realojo de emergencia”** es el acto o conjunto de actos que por razones extraordinarias son indispensables 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 su vida y su seguridad cuando es una familia que no tiene otra alternativa de vivienda; viabilizar alguna acción contenida en la Ley 489 o el Plan para el Distrito cuyo retraso pusiera en riesgo la disponibilidad de fondos o generara perjuicios a los residentes del Distrito; o, cualquier otra razón debidamente justificada y documentada, a juicio de la Corporación.

(ffff) **“Realojo permanente”** es el acto de reubicar a una familia, que sea ocupante elegible, en otra vivienda de reemplazo sin la expectativa de que ese ocupante elegible regrese al bien inmueble que ocupaba y que ha sido adquirido por la Corporación u otra agencia pública.

(gggg) **“Realojo transitorio”** es el acto de reubicar temporalmente a una familia cuando la Corporación así lo requiera, sujeto a que la familia acepte el realojo temporal y la vivienda de realojo temporal por el tiempo que la Corporación establezca.

(hhhh) **“Reglamento”** es el Reglamento para la Adquisición y Disposición de Bienes Inmuebles y el Realojo de Ocupantes en el Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña.

(iiii) **“Reglamento del Fideicomiso de la Tierra”** es el Reglamento general para el funcionamiento del Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña, Reglamento Número 7587, vigente desde el 20 de noviembre de 2008.

(jjjj) **“Registro de la Propiedad”** es una entidad administrativa pública adscrita al Departamento de Justicia del Estado Libre Asociado de Puerto Rico que