

Reglamento general para el funcionamiento del
Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña
Página # 59 de 103

Sometido por: 
Aprobado por: 

Interno de la Junta de Directores. Dicho comité estará compuesto por tres (3) integrantes, uno (1) en representación de la Junta de Directores, uno (1) en representación de la Junta de Fiduciarios y uno (1) en representación del G-8. En las deliberaciones de este comité todos los integrantes del mismo, incluyendo aquellos que no son fiduciarios(as), tienen derecho al voto. Los trabajos del Comité serán coordinados por el representante de la Junta de Directores y las actas serán preparadas y archivadas por el Secretario(a) de Actas de la Corporación, conforme lo disponga el Reglamento de funcionamiento interno de la Junta de Directores.

8.4.3 *Comité conjunto de estrategias de financiación*

Este comité conjunto será uno permanente y estará compuesto por cinco (5) integrantes, uno (1) en representación de la Junta de Directores, uno (1) en representación de la Junta de Fiduciarios, uno (1) en representación del G-8 y dos (2) ciudadanos(as) externos designados por la Junta de Directores. Los integrantes del Comité que no sean fiduciarios(as) o integrantes de la Junta de Directores serán designados a este comité por un término de cinco (5) años. En las deliberaciones de este comité todos los integrantes del mismo, incluyendo aquellos que no son fiduciarios(as), tienen derecho al voto.

Este Comité será responsable de diseñar y supervisar las estrategias de financiación y recaudación de fondos para la implantación del Plan para el Distrito y la consecución de los objetivos del Fideicomiso de la Tierra, según las prioridades establecidas por los planes estratégicos y los planes de trabajo de la Corporación y del Fideicomiso de la Tierra. Los integrantes del Comité en representación de la Junta de Directores y de la Junta de Fiduciarios se alternarán en la coordinación de los trabajos de este comité en periodos de un (1) año.

8.4.4 *Otros comités conjuntos*

Con el propósito de garantizar la coordinación de los trabajos de la Corporación y del Fideicomiso de la Tierra, se crearán otros comités conjuntos mediante determinación de ambas juntas. Estos comités tendrán un mínimo de tres (3)

Reglamento general para el funcionamiento del
Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña
Página # 60 de 103

Sometido por: 
Aprobado por: 

integrantes, uno (1) en representación de la Junta de Directores, uno (1) en representación de la Junta de Fiduciarios, y un (1) ciudadano(a) externo a las Juntas que será designado por consenso entre las Juntas, disponiéndose que por lo menos uno (1) de los integrantes de los comités conjuntos debe ser además residente del Distrito. En las deliberaciones de estos comités, el ciudadano(a) externo a las Juntas y cualquier otro integrante que ambas Juntas determinen de común acuerdo, tendrán derecho al voto. La coordinación de los trabajos de estos comités, si alguno, se alternará entre el representante de la Junta de Directores y el de la Junta de Fiduciarios.

Sección 9: Reuniones

9.1 Frecuencia y convocatoria

La Junta de Fiduciarios celebrará reuniones ordinarias al menos una vez cada tres (3) meses y reuniones extraordinarias cuando lo estime necesario. Las reuniones ordinarias las convocará el Presidente(a), de acuerdo con el itinerario de reuniones que acuerde la Junta de Fiduciarios. Las reuniones extraordinarias las convocará el Presidente(a), a iniciativa propia o a solicitud de la mayoría de los fiduciarios(as) o de los integrantes de la Junta de Directores de la Corporación. Los coordinadores(as) de comités convocarán todas aquellas reuniones de comités de trabajo que sean necesarias para llevar a cabo sus encomiendas. Tanto las reuniones de la Junta de Fiduciarios en pleno como las de los comités se notificarán a todos los fiduciarios(as), quienes podrán participar de las mismas. No obstante, en las reuniones de comités, solamente votarán los integrantes en propiedad que tengan derecho al voto o los alternos que estén sustituyendo a un integrante en propiedad que tenga derecho al voto.

9.2 Quórum

El quórum para la celebración de las reuniones de la Junta de Fiduciarios será la mayoría de los fiduciarios(as) en funciones. Los fiduciarios(as) y cualquier otro integrante de la Junta de Fiduciarios con voz pero sin voto o de un comité de trabajo,

Reglamento general para el funcionamiento del
Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña
Página # 61 de 103

Sometido por: 

Aprobado por: 

según corresponda, podrán participar en cualquier reunión de la Junta o de cualquiera de sus comités, mediante conferencia telefónica u otro medio de comunicación que permita que todos los participantes se escuchen simultáneamente. La participación de cualquier fiduciario(a) o integrante en la forma antes descrita constituirá asistencia a la reunión.

La Junta de Fiduciarios podrá tomar determinaciones sin que medie una reunión siempre que se obtenga la aprobación por escrito de todos los fiduciarios(as) en funciones. En tal caso, el documento con las firmas constará en las actas de la Junta de Fiduciarios. Asimismo, por excepción, cuando haya circunstancias especiales que requieran acción inmediata de la Junta de Fiduciarios y que debido al corto tiempo, urgencia o cualquier otra razón no sea posible que se puedan reunir personalmente los fiduciarios(as) u obtener sus firmas, éstos pueden votar por teléfono, siempre y cuando sean llamados por el Presidente(a), el Secretario(a) o cualquier otra persona que la Junta de Fiduciarios autorice en su Reglamento de funcionamiento interno. La acción tomada bajo estas circunstancias es legal, propia y autorizada en la misma forma que si la Junta de Fiduciarios se hubiese reunido personalmente y está sujeta a todas las disposiciones contenidas en este Reglamento. Este tipo de acción se conoce como Resolución por Consentimiento (*Resolution by Consent*). En tal caso, el Secretario(a) mantendrá un acta de la votación, que documentará además el procedimiento seguido para asegurar que los fiduciarios(as) pudieran votar.

En las reuniones extraordinarias, de no lograrse el quórum en la primera convocatoria, se convocará por segunda vez, y el número de los fiduciarios(as) presentes luego de agotarse el mecanismo de conferencia telefónica o de otro medio de comunicación de los descritos anteriormente, constituirá quórum. Las determinaciones tomadas en las reuniones extraordinarias en que no hubiera participado la mayoría de los fiduciarios(as) en funciones, se notificarán por escrito a los fiduciarios(as) ausentes dentro de un plazo no mayor de quince (15) días, contados a partir de la fecha de celebración de la reunión extraordinaria.

Reglamento general para el funcionamiento del
Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña
Página # 62 de 103

Sometido por: 
Aprobado por: 

Sección 10: Determinaciones de la Junta de Fiduciarios

Las determinaciones de la Junta de Fiduciarios se tomarán por acuerdo de todos sus integrantes o por votación, si no se logra un consenso. De ser necesario el proceso de votación, la determinación requerirá la aprobación de la mayoría de los fiduciarios(as), sin considerar las vacantes, si alguna, excepto cuando conlleve la enajenación o gravamen de los bienes del Fideicomiso de la Tierra a los que no les aplique la limitación de enajenar, en cuyo caso se requerirá la aprobación de por lo menos siete (7) fiduciarios(as) en una reunión de la Junta de Fiduciarios o la firma de todos los fiduciarios(as) en el documento correspondiente. En este último caso, la fecha de aprobación será aquella en que se obtenga la última firma, evento que será certificado y notificado a todos los Fiduciarios por el Secretario(a) de la Junta de Fiduciarios.

Sección 11: Actas y resoluciones

11.1 Actas

Los trabajos que se lleven a cabo en las reuniones de la Junta de Fiduciarios o en las reuniones de sus comités de trabajo, deberán documentarse mediante actas. Las actas deben contener como mínimo los siguientes componentes:

- (a) La fecha, hora y lugar donde se llevó a cabo la reunión.
- (b) El establecimiento del quórum, mediante una lista de los fiduciarios(as) y otros integrantes presentes y de los ausentes. Además, deberá incluir el nombre, puesto o identificación de cualquier invitado(a) que asista a la reunión.
- (c) Resumen breve de los asuntos discutidos y relación de los acuerdos tomados.

El acta de cada reunión de la Junta de Fiduciarios deberá ser aprobada por la Junta de Fiduciarios en su próxima reunión, y deberá estar debidamente certificada por el Secretario(a) o la persona que la haya redactado. Las reuniones de la Junta de Fiduciarios podrán grabarse con el único propósito de facilitar la redacción del acta. Queda establecido que el acta certificada es el récord oficial de la reunión.

Reglamento general para el funcionamiento del
Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña
Página # 63 de 103

Sometido por: 
Aprobado por: 

11.2 Resoluciones y acuerdos

Toda determinación de la Junta de Fiduciarios que afecte los bienes del Fideicomiso de la Tierra o los derechos de sus miembros o de personas con interés debe constar en una resolución escrita que indique la fecha y la forma en que se tomó la determinación y la fecha de efectividad de la misma. Constará en resolución la aprobación del Plan Estratégico, el Plan de Trabajo, los informes anuales, y el presupuesto, entre otras. El Secretario(a) será responsable de la preparación y archivo de las resoluciones. Estas se identificarán con el año y un número consecutivo dentro del mismo. El Secretario(a) mantendrá el registro de resoluciones de la Junta de Fiduciarios.

Cualquier otro acuerdo de la Junta de Fiduciarios estará documentado en el acta de la reunión en la que se tomó.

Sección 12: Reembolso de gastos

Los fiduciarios(as) no devengarán salario, pero podrán recibir el reembolso de los gastos incurridos en el desempeño de sus funciones, siempre que fueren previamente autorizados y presenten la correspondiente evidencia al Comité ejecutivo. También tendrán derecho al reembolso de los gastos incurridos que hayan sido previamente autorizados y debidamente evidenciados los otros integrantes de los comités de trabajo de la Junta de Fiduciarios que hayan sido designados por ésta.

Sección 13: Reglamentos que no requieren la aprobación de la Junta de Directores

La Junta de Fiduciarios adoptará los reglamentos necesarios para el funcionamiento del Fideicomiso de la Tierra según se dispone en este Reglamento y de conformidad con la normativa vigente y aplicable. Estos reglamentos y sus enmiendas serán elaborados con la participación del G-8 y mediante mecanismos de participación ciudadana.

Si los reglamentos o sus enmiendas sustanciales tratan asuntos que afecten los derechos de los miembros, serán aprobados en principio por la Junta de Fiduciarios y

Reglamento general para el funcionamiento del
Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña
Página # 64 de 103

Sometido por: 

Aprobado por: 

notificadas a la Junta de Directores y al G-8. Dichos reglamentos y sus enmiendas sustanciales serán ratificados por los miembros en asamblea debidamente convocada y con el quórum requerido.

Sección 13: Junta Asesora

De acuerdo con las necesidades del Fideicomiso de la Tierra, la Junta de Fiduciarios podrá designar una Junta Asesora para que le oriente sobre materias técnicas especializadas de forma ad honorem. Esta Junta Asesora también orientará sobre estos mismos temas a los comités de trabajo, al personal del Fideicomiso de la Tierra. La Junta de Fiduciarios y la Junta de Directores procurarán que sus respectivas juntas asesoras sostengan al menos una reunión plenaria anual. Ambas juntas pueden optar por tener una junta asesora en común.

ARTÍCULO VI: RELACIÓN ENTRE LA CORPORACIÓN Y EL FIDEICOMISO DE LA TIERRA

Sección 1: Coordinación

Aunque por disposición de la Ley 489 la Corporación tendrá una existencia de veinte (20) años, prorrogable a veinticinco (25), y el Fideicomiso de la Tierra existirá a perpetuidad, mientras coexistan la Corporación primará sobre el Fideicomiso de la Tierra. Ambas entidades colaborarán estrechamente, propiciarán un trabajo conjunto hacia objetivos comunes y aprobarán los acuerdos que sean necesarios para viabilizar la implantación del Plan para el Distrito.

Sección 2: Escritura del Fideicomiso de la Tierra

El Presidente(a), en representación de la Junta de Fiduciarios, firmará la escritura del Fideicomiso de la Tierra que otorgará la Corporación, en la cual se describirá la naturaleza del Fideicomiso de la Tierra; su patrimonio; su visión, misión, objetivos y principios rectores; sus deberes y facultades; las disposiciones sobre el nombramiento y deberes de la Junta de Fiduciarios; y otra información que la Corporación estime necesaria. En la escritura se describirán claramente los poderes y limitaciones del Fideicomiso de la Tierra para la administración de su patrimonio, y

Reglamento general para el funcionamiento del
Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña
Página # 65 de 103

Sometido por:

Aprobado por:

mediante ella, el Fideicomiso de la Tierra adquirirá los terrenos que le fueron transferidas a la Corporación mediante la Ley Núm. 489, según se dispone en la Sección 3 del presente Artículo. Esta escritura, que será firmada por el Presidente(a) de la Junta de Directores y el Presidente(a) de la Junta de Fiduciarios, será presentada por la Corporación para inscripción al Registro de la Propiedad.

Sección 3: Transferencia de bienes

El Fideicomiso de la Tierra recibirá todos los bienes muebles e inmuebles, tangibles e intangibles, de la Corporación antes de que ésta cese de existir. El momento de dicha transferencia será determinado por la Junta de Directores a partir de los siguientes criterios:

- (a) Si conviene a la implantación del Plan para el Distrito, al cumplimiento de su misión y a la consecución de los objetivos de la Corporación y del Fideicomiso de la Tierra, la Corporación podrá retener temporalmente la titularidad de determinado bien inmueble o la propiedad de determinado bien mueble. Siguiendo ese criterio, la Corporación podrá incluso transferir al Fideicomiso de la Tierra, por separado, las obras o edificaciones de su propiedad y el terreno donde éstas ubican.
- (b) Los terrenos con edificaciones en uso se transferirán al Fideicomiso de la Tierra con prioridad y no más tarde de dos (2) años luego de haberse constituido la Junta de Fiduciarios.
- (c) Los terrenos no ocupados se transferirán al Fideicomiso de la Tierra una vez la Corporación los desarrolle de acuerdo con el Plan para el Distrito o antes, si es conveniente para hacer viable su desarrollo, en cuyo caso la transferencia podrá estar acompañada de los acuerdos que permitan la viabilidad del proyecto.

Sección 4: Transferencia de facultades y responsabilidades

Una vez la Corporación cese de existir, el Fideicomiso de la Tierra y su Junta de Fiduciarios quedarán investidos de todas las facultades y las responsabilidades que la ley, este Reglamento o cualquier otro reglamento debidamente promulgado les atribuyan a la Corporación y a su Junta de Directores respectivamente. El Fideicomiso

Reglamento general para el funcionamiento del
Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña
Página # 66 de 103

Sometido por: 
Aprobado por: 

de la Tierra custodiará los bienes que la Corporación haya retenido, si alguno, hasta tanto la Asamblea Legislativa disponga sobre los mismos.

Sección 5: Identificación de terrenos para el Fideicomiso de la Tierra

El Fideicomiso de la Tierra y la Corporación identificarán conjuntamente los terrenos adicionales a los transferidos a, o cuya titularidad fue investida en, la Corporación en virtud de la Ley 489 que pudieran adquirirse para que formen parte del Fideicomiso de la Tierra y puedan desarrollarse con el fin de mantener vivienda asequible para familias e individuos de ingresos bajos o cualquier otro fin vislumbrado en el Plan para el Distrito. La Corporación y el Fideicomiso de la Tierra gestionarán la adquisición de estos terrenos.

Sección 6: Recursos humanos

6.1 Recursos humanos comunes

El Directora(a) Ejecutivo(a) y los demás oficiales, funcionarios(as) o empleados(as) de la Corporación, cuyas funciones sean necesarias para el funcionamiento del Fideicomiso de la Tierra, prestarán servicios al Fideicomiso de la Tierra en la misma capacidad y serán compensados por la Corporación. No obstante, el Fideicomiso de la Tierra podrá contratar personal adicional necesario para su funcionamiento. En este caso, el Director(a) Ejecutivo(a) hará el reclutamiento según lo autorice la Junta de Fiduciarios y el Fideicomiso de la Tierra pagará los honorarios. El personal del Fideicomiso de la Tierra así reclutado podrá prestar servicios a la Corporación en la misma capacidad. Si se tratase de un puesto de Oficial del Fideicomiso de la Tierra exclusivamente, el Directora(a) Ejecutivo(a) recomendará la persona que podría ocuparlo y la Junta de Fiduciarios aprobará la designación previo a su reclutamiento.

6.2 Director(a) Ejecutivo(a)

6.2.1 Nombramiento

De surgir una vacante en el puesto de Director(a) Ejecutivo(a) después de haberse constituido la Junta de Fiduciarios, la Junta de Directores nombrará al sustituto

Reglamento general para el funcionamiento del
Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña
Página # 67 de 103

Sometido por: 
Aprobado por: 

con el consejo y consentimiento de la Junta de Fiduciarios, en reunión conjunta de ambas Juntas con el quórum debidamente constituido. Dicha reunión deberá ser convocada por la Junta de Directores con este propósito por escrito y con un mínimo de dos (2) semanas de antelación.

El Comité conjunto para el nombramiento y evaluación del Director(a) Ejecutivo(a) creado en la Sección 8.3.2 del Artículo V de este Reglamento identificará y evaluará los candidatos(as) a ocupar el puesto de Director(a) Ejecutivo(a). El Comité solicitará la opinión por escrito del G-8 sobre las recomendaciones que se proponga someter a las Juntas y le concederá un término de quince (15) días para ello. Si el G-8 no se expresa por escrito en el término provisto para ello, el Comité entenderá que sus recomendaciones cuentan con el aval del G-8. Una vez reciba y considere la opinión del G-8, de recibirse la misma, y en un término no mayor de quince (15) días, el Comité someterá sus recomendaciones finales a ambas Juntas. El Comité podrá solicitar la asesoría que considere necesarias en el ejercicio de sus funciones.

6.2.2 Evaluación periódica

La Junta de Directores y la Junta de Fiduciarios evaluarán periódicamente el desempeño del Director(a) Ejecutivo(a). Una vez se haya constituido la Junta de Fiduciarios, el Comité conjunto para el nombramiento y evaluación del Director(a) Ejecutivo(a) creado en la Sección 8.3.2 del Artículo V de este Reglamento recomendará a ambas Juntas los criterios de evaluación de desempeño, la naturaleza de la evaluación y su frecuencia. Dicho comité llevará a cabo una evaluación preliminar del Director(a) Ejecutivo(a) que someterá a la atención de ambas Juntas para su consideración de acuerdo con los criterios y frecuencia que aprueben en conjunto.

Al evaluar el desempeño del Director(a) Ejecutivo(a), ambas juntas considerarán entre otros, la opinión del G-8, el cumplimiento con las metas y objetivos establecidos en los planes de trabajo que las Juntas aprueben, el cumplimiento con las encomiendas adicionales asignadas por las Juntas y las circunstancias extraordinarias,

Reglamento general para el funcionamiento del
Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña
Página # 68 de 103

Sometido por: 
Aprobado por: 

si alguna, que hayan afectado la implantación de dichos planes y encomiendas. Considerarán además su habilidad para desarrollar alianzas y para trabajar con grupos interdisciplinarios y con las organizaciones de base comunitaria.

6.2.3 *Remoción*

Una vez constituida la Junta de Fiduciarios, la Junta de Directores obtendrá el consejo y consentimiento de la Junta de Fiduciarios previo a la remoción del Director(a) Ejecutivo(a). Cualquiera de las Juntas puede iniciar el proceso para remover al Director(a) Ejecutivo(a) mediante notificación por escrito a la otra Junta. Este asunto se considerará en una reunión conjunta de ambas Juntas convocada por cualquiera de las Juntas para este propósito. De no lograrse un consenso, la determinación final se tomará por la mayoría de los integrantes de la Junta de Directores.

En ambos casos, la Junta que convoca informará al G-8 sobre su intención al menos cinco (5) días previo a la reunión, de manera que el G-8 tenga la oportunidad de expresar formalmente su opinión para consideración de las Juntas.

6.2.4 *Ausencia del Director(a) Ejecutivo(a)*

En caso de ausencia temporal del Director(a) Ejecutivo(a), éste designará cualesquiera de los oficiales de la Corporación y el Fideicomiso de la Tierra conjuntamente o de la Corporación para ejercer los poderes y facultades de su puesto. Tal acción se informará a la Junta de Directores y a la Junta de Fiduciarios.

En caso de muerte, renuncia, incapacidad total o permanente o cualquier otra inhabilidad absoluta, la Junta de Directores, con el consentimiento de la Junta de Fiduciarios, designará a uno de los oficiales como director(a) ejecutivo(a) interino, hasta que se seleccione a la persona que ocupará el cargo en propiedad.

6.3 Oficiales de la Corporación y el Fideicomiso de la Tierra conjuntamente

El Director(a) de la Oficina de Participación Ciudadana y Desarrollo Social y cualquier otro que ambas juntas determinen serán oficiales de la Corporación y del Fideicomiso de la Tierra conjuntamente. Si surgiera una vacante en cualquiera de los puestos correspondientes a los oficiales que han de prestar servicios a ambas

Reglamento general para el funcionamiento del
Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña
Página # 69 de 103

Sometido por: 
Aprobado por: 

entidades, el Directora(a) Ejecutivo(a), con el consentimiento de ambas Juntas, nombrará al sucesor(a). Los oficiales así nombrados por el Director(a) Ejecutivo(a) pueden ser removidos por éste(a), disponiéndose que en estos casos, dichos oficiales tendrán derecho a apelar la determinación a la Junta de Directores y a la Junta de Fiduciarios. La presentación de apelación ante una de estas juntas se considerará presentada ante ambas. Ambas Juntas evaluarán la apelación en conjunto y determinarán si confirman la remoción o la dejan sin efecto. De no lograrse un consenso, esta determinación se tomará por la mayoría de los votos de los integrantes de ambas Juntas que asistan a la reunión conjunta que se señale para considerar el asunto, siempre que se constituya el quórum.

Sección 7: Otros recursos

La Corporación y el Fideicomiso de la Tierra podrán compartir propiedad mueble, sistemas operativos, información, bases de datos, y tecnología en la medida en que ello sea viable, salvaguardándose las normas para asegurar la confiabilidad de la información. El Fideicomiso de la Tierra utilizará el sistema de contabilidad de la Corporación, pero sus fondos se mantendrán totalmente separados de los de la Corporación, según lo dispone el Artículo 19 de la Ley 489. No podrán realizarse transferencias de fondos de una entidad a la otra sin que medie el consentimiento escrito de ambas Juntas en resolución conjunta aprobada al efecto.

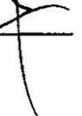
Para evitar que la operación de una entidad afecte de forma negativa la capacidad financiera de la otra para lograr sus objetivos, a medida que el Fideicomiso de la Tierra genere ingresos, la Corporación podrá cobrar al Fideicomiso de la Tierra por el uso de los recursos de la Corporación o viceversa.

ARTÍCULO VII: PLANIFICACION, PRESUPUESTO E INFORMES

Sección 1: Plan para el Distrito

El Fideicomiso de la Tierra actuará dentro del marco que provee el Plan para el Distrito y participará en los procesos de revisión de dicho Plan.

Reglamento general para el funcionamiento del
Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña
Página # 70 de 103

Sometido por: 
Aprobado por: 

Sección 2: Plan estratégico

Con la asesoría y el consejo de la Junta de Directores, la Junta de Fiduciarios adoptará un plan estratégico que abarcará un período de diez (10) años, y revisará y actualizará dicho plan cada tres (3) años. El plan estratégico del Fideicomiso de la Tierra complementará el que prepare y adopte la Corporación para cumplir con sus responsabilidades.

A partir del Plan para el Distrito y la visión y políticas rectoras del Fideicomiso de la Tierra, el Director(a) Ejecutivo(a) elaborará un borrador del plan estratégico. Procurará sugerencias y recomendaciones de los miembros y de las personas con interés usando técnicas de planificación participativa. Dicho plan estratégico incluirá lo siguiente:

- (a) las metas y objetivos estratégicos con sus respectivos indicadores y las actividades estratégicas necesarias para lograr las metas y objetivos;
- (b) las proyecciones financieras y económicas;
- (c) un análisis de las fortalezas y limitaciones internas del Fideicomiso de la Tierra, y las condiciones externas que influyen a favor o en contra de alcanzar las metas y objetivos estratégicos; y,
- (d) las actividades y recursos para superar las limitaciones y asegurar el éxito del Fideicomiso de la Tierra.

El Director(a) Ejecutivo(a) presentará el borrador al Comité conjunto de planificación estratégica para su consideración.

Dicho Comité evaluará el borrador sometido, obtendrá las recomendaciones del G-8 y se asegurará de que el plan estratégico cumple con los requisitos establecidos en este Reglamento. De entenderlo necesario, devolverá el documento al Director(a) Ejecutivo(a) para que lo revise, según se le requiera. Una vez reciba el borrador final, el Comité lo someterá a ambas Juntas para su consideración y comentarios en un término no mayor de noventa (90) días. Los comentarios, si alguno, serán referidos por escrito al Comité para su evaluación e integración al borrador final en coordinación con

Reglamento general para el funcionamiento del
Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña
Página # 71 de 103

Sometido por: 
Aprobado por: 

el Director(a) Ejecutivo(a). Expirado el término de noventa (90) días, el borrador, con los comentarios integrados, si alguno, será considerado en una reunión conjunta de la Junta de Directores y de la Junta de Fiduciarios, donde se tomará una determinación con respecto al mismo. El Comité conjunto de planificación estratégica será responsable de coordinar esta reunión. El visto bueno de la Junta de Directores al plan estratégico así como su aprobación por la Junta de Fiduciarios constará en una resolución conjunta de ambos cuerpos. Se seguirá este mismo trámite para revisar el plan estratégico cada tres (3) años.

Sección 3: Plan de trabajo y presupuesto

3.1 Elaboración del plan de trabajo y presupuesto

A partir del Plan para el Distrito y del plan estratégico, y con la asesoría y el consejo de la Junta de Directores de la Corporación, no más tarde de 1 de noviembre de cada año la Junta de Fiduciarios adoptará un plan de trabajo para los tres años fiscales siguientes y el presupuesto para el año fiscal siguiente. Después del primer plan de trabajo, los siguientes incluirán la revisión de las actividades planificadas para los dos (2) años fiscales incluidos en el plan de trabajo anterior y aquellas que se planifiquen para el nuevo año fiscal que se incluya en el plan.

El plan de trabajo del Fideicomiso de la Tierra complementará el plan de trabajo de la Corporación, y se elaborará considerando la disponibilidad de recursos y las proyecciones sobre ingresos y gastos futuros. Este plan incluirá los objetivos de los siguientes tres (3) años, asociados a las metas y objetivos estratégicos, junto a sus correspondientes indicadores, y los recursos disponibles y necesarios para alcanzarlos. El presupuesto corresponderá con el plan de trabajo y se dividirá en presupuesto operacional y programático. Para cada uno incluirá las proyecciones de ingresos y gastos, las fuentes de ingresos y la distribución por partida de cada uno de los fondos que administra el Fideicomiso de la Tierra. Asimismo, el plan de trabajo y presupuesto incluirá una relación de los recursos que se pondrán a la disposición de la Corporación.

Reglamento general para el funcionamiento del
Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña
Página # 72 de 103

Sometido por: 

Aprobado por: 

El plan de trabajo y presupuesto servirá de guía para las actividades dirigidas a la solicitud y obtención de fondos o financiamiento de proyectos.

El Director(a) Ejecutivo(a) elaborará un borrador del plan de trabajo y presupuesto usando técnicas de planificación participativa para obtener las recomendaciones del G-8, los miembros y las personas con interés, y lo presentará para la consideración del Comité conjunto de planificación estratégica, el cual lo evaluará con la colaboración del G-8 y lo someterá a la consideración de la Junta de Directores para su consejo y de la Junta de Fiduciarios para su adopción en una reunión conjunta de ambas Juntas.

El Director(a) Ejecutivo(a) mantendrá a la Junta de Fiduciarios y a la Junta de Directores informada sobre los cambios sustanciales que surjan, si alguno, en el presupuesto adoptado.

3.2 Acciones no previstas en el plan de trabajo

Si surgiera la necesidad de considerar proyectos, programas, actividades, propuestas o situaciones que no estén contenidas en el plan de trabajo vigente o que lo modifiquen, la Junta de Fiduciarios las evaluará y tomará las decisiones correspondientes. De tomar una decisión que afecte el plan de trabajo vigente del Fideicomiso de la Tierra, la Junta de Fiduciarios notificará a la Junta de Directores.

Si la decisión afectase también el plan de trabajo de la Corporación, el asunto se considerará en reuniones conjuntas de ambas Juntas y, una vez acordado el curso de acción a seguir, se formalizará en una resolución conjunta. En las situaciones de emergencia en que no se disponga del tiempo necesario para llevar a cabo este proceso, la Junta de Fiduciarios atenderá con prioridad el asunto y notificará de inmediato su decisión a la Junta de Directores.

Sección 4: Bases de datos, evaluación y medición

El Fideicomiso de la Tierra diseñará e implantará un sistema de evaluación y medición de resultados de sus operaciones que incluya indicadores para medir el esfuerzo, el proceso, la eficiencia y el éxito de las actividades y proyectos incluidos en

Reglamento general para el funcionamiento del
Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña
Página # 73 de 103

Sometido por: 

Aprobado por: 

el plan estratégico y el plan de trabajo, elaborados conforme al Plan para el Distrito, la Ley 489 y este Reglamento.

En conjunto con la Corporación, el Fideicomiso de la Tierra llevará estadísticas, compilará en bases de datos y actualizará datos que sean útiles para medir, evaluar y conocer el cumplimiento con las políticas rectoras, metas y objetivos, aporten conocimiento al proceso de planificación y de toma de decisiones, y permitan documentar la labor realizada y hacer proyecciones.

El Fideicomiso de la Tierra y la Corporación mantendrán una base de datos georeferenciada conjunta en la que se incluya y se mantenga información actualizada sobre el uso del suelo, la tenencia de la tierra, las fincas y las parcelaciones, las escrituras de derecho de superficie, los contratos de arrendamiento otorgados, información socioeconómica y demográfica, y cualquier otra información pertinente a la administración de los bienes inmuebles del Fideicomiso de la Tierra y a los objetivos de la Corporación.

La información se manejará de conformidad con a las políticas de transparencia y de confidencialidad establecidas en el Artículo III, y estará disponible al público mediante informes, publicaciones, y otros medios.

Sección 5: Informes

5.1 Informes semestrales por la Corporación

Conforme a lo dispuesto por la Ley 489, cada ciento ochenta (180) días la Junta de Directores preparará un informe público de las actividades y la situación financiera del Fideicomiso de la Tierra, e incluirá cualquier otro asunto que estime relevante. La Junta de Directores rendirá el informe correspondiente al período de enero a junio no más tarde de 31 de diciembre del mismo año y para el período de julio a diciembre, no más tarde de 30 de junio del año siguiente.

Para ello, el 1 de noviembre y el 1 de mayo de cada año la Junta de Fiduciarios proveerá a la Corporación toda la información necesaria correspondiente a los

Reglamento general para el funcionamiento del
Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña
Página # 74 de 103

Sometido por: 
Aprobado por: 

semestres que terminan el 30 de junio del mismo año y el 31 de diciembre del año anterior, respectivamente, utilizando el formato que la Corporación determine.

La Junta de Directores enviará copia del informe semestral al G-8 y a las organizaciones de base comunitaria que son parte del G-8. Además publicará el informe en Internet y lo mantendrá disponible para examen público en las oficinas del Fideicomiso de la Tierra y de la Corporación. Asimismo, preparará un compendio del informe semestral, que enviará por correo a los miembros.

5.2 Informe anual auditado

La Junta de Fiduciarios preparará, no más tarde del 31 de diciembre de cada año, un informe auditado que cubrirá el año fiscal anterior y presentará una copia de dicho informe al Departamento de Estado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. El primer informe cubrirá únicamente el periodo comprendido entre la fecha de presentación de la escritura del Fideicomiso de la Tierra en el Registro de la Propiedad y el 30 de junio siguiente.

El informe anual auditado contendrá, como mínimo, la siguiente información:

- (a) la labor realizada con respecto al plan de trabajo, el estado financiero auditado, y una relación de los bienes del Fideicomiso de la Tierra;
- (b) una relación de los contratos celebrados; el plan de trabajo para los próximos tres años fiscales; y,
- (c) una proyección de los ingresos y los gastos para el año fiscal siguiente.

El Fideicomiso de la Tierra enviará una copia del informe anual auditado a la Junta de Directores, al G-8 y a las organizaciones de base comunitaria que constituyen el G-8. También lo publicará en Internet y lo hará disponible para examen público en la sede del Fideicomiso de la Tierra. Asimismo, el Fideicomiso de la Tierra preparará un resumen ejecutivo del informe anual auditado en un lenguaje sencillo con el propósito de enviarlo a sus miembros.

Reglamento general para el funcionamiento del
Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña
Página # 75 de 103

Sometido por: 
Aprobado por: 

ARTÍCULO VIII: ADMINISTRACION DE LOS TERRENOS Y OTROS BIENES INMUEBLES DEL FIDEICOMISO DE LA TIERRA

Sección 1: Uso de los terrenos

Los terrenos del Fideicomiso de la Tierra que ubiquen en el Distrito se utilizarán de conformidad con el Plan para el Distrito y los usos allí dispuestos. El Plan para el Distrito será el criterio rector en la concesión de derechos a terceros.

En cuanto a los terrenos destinados a uso público o espacios de convergencia comunitaria, el Fideicomiso de la Tierra se asegurará de que las agencias públicas correspondientes provean los servicios de mantenimiento, conservación y seguridad requeridos para garantizar el uso y el disfrute de ellos conforme a su destino.

Sección 2: Otorgamiento de derechos a terceros

2.1 Disposiciones generales

Cuando en los terrenos que adquiera el Fideicomiso de la Tierra hubiera, a la fecha de adquisición, edificaciones, ocupadas o vacantes que pertenecieran a terceros, el Fideicomiso de la Tierra determinará la acción a seguir según el uso que se les esté dando y el uso dispuesto en el Plan para el Distrito. El Fideicomiso podrá optar por conceder a terceros uno de los siguientes derechos sobre los bienes inmuebles que ocupan:

- (a) Un derecho de superficie
- (b) Un contrato de arrendamiento

Después de que el Fideicomiso de la Tierra adquiera un terreno, nadie podrá edificar ni instalar estructura alguna allí sin que se le haya otorgado una escritura de derecho de superficie o un contrato de arrendamiento que así lo autorice. Cualquier construcción no autorizada en terrenos del Fideicomiso de la Tierra se estimará hecha de mala fe y el Fideicomiso de la Tierra podrá disponer de ella sin indemnizar al edificante.

Reglamento general para el funcionamiento del
Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña
Página # 76 de 103

Sometido por: 
Aprobado por: 

2.2 Criterios generales para determinar los derechos a otorgar

El Fideicomiso de la Tierra seguirá los siguientes criterios para determinar los derechos que concederá a terceros sobre los bienes inmuebles que ocupan:

- (a) El Fideicomiso de la Tierra les concederá derechos de superficie a los residentes del Distrito que, a la fecha en que el Fideicomiso de la Tierra adquiera el terreno, fueren dueños(as) de alguna edificación dedicada a un uso residencial o mixto que incluya el uso residencial, ubicadas en los terrenos adquiridos por el Fideicomiso de la Tierra.
- (b) Cuando hubiere edificaciones de uso exclusivamente no residencial a la fecha en que el Fideicomiso de la Tierra adquiera el terreno donde ubican, el Fideicomiso de la Tierra y la Corporación evaluarán conjuntamente cada caso tomando en consideración el beneficio o la utilidad que la actividad, sea institucional, industrial o comercial, represente para la comunidad y determinarán qué derecho, si alguno, les concederán a los dueños(as) en tales casos.
- (c) Si un titular de un bien inmueble en el Distrito, incluyendo las edificaciones y estructuras en terrenos del Fideicomiso de la Tierra, optara por transferirlo al Fideicomiso de la Tierra, sea a título oneroso o por donación, o sea por permuta o cualquier otro negocio jurídico voluntario, el Fideicomiso de la Tierra podrá concederle un derecho de superficie o un contrato de arrendamiento de conformidad con lo que se acuerde para transferir el título.
- (d) Una vez adquiridos los terrenos, la Corporación, el Fideicomiso de la Tierra o cualquiera de éstos en conjunto con el sector privado podrán desarrollar proyectos en los mismos, de acuerdo con las necesidades y el Plan para el Distrito. Para hacer viable dichos proyectos, el Fideicomiso de la Tierra podrá otorgar derechos a terceros conforme a lo dispuesto en la Sección 5 este Artículo.
- (e) En caso de terrenos edificados en los que tanto el terreno como la edificación pertenezcan al Fideicomiso de la Tierra, éste podrá otorgar el derecho de superficie sobre el terreno o sobre la edificación o sobre ambos.

Reglamento general para el funcionamiento del
Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña
Página # 77 de 103

Sometido por: 
Aprobado por: 

- (f) En el caso de terrenos no edificados que pertenezcan al Fideicomiso de la Tierra y sobre los cuales éste optara por otorgar derecho de superficie a un tercero en lugar de desarrollarlo, el tercero dispondrá de un término máximo de cinco (5) años para edificar en el terreno bajo las condiciones que haya pactado con el Fideicomiso de la Tierra. Si no construye en ese término, el derecho se extinguirá.

Sección 3: Derecho de superficie

3.1 Escritura

La concesión del derecho de superficie deberá formalizarse en escritura pública, que será presentada al Registro de la Propiedad para inscripción. A la fecha del otorgamiento de dicha escritura, las edificaciones que ubicaren en el predio objeto del derecho de superficie deberán estar libres de cargas y gravámenes, incluidas las contributivas.

En la escritura constarán todas las condiciones restrictivas aplicables al derecho de superficie según dispuestas en la Ley Hipotecaria y su Reglamento y en este Reglamento, y las siguientes otras:

- (a) El derecho del Fideicomiso de la Tierra, de la Corporación o de determinada agencia pública a adquirir aquellas edificaciones a las cuales no puedan proveérseles infraestructura ni servicios básicos; y aquellas que deban demolerse para viabilizar proyectos de infraestructura o mejoras permanentes para el beneficio de las comunidades del Distrito.
- (b) El derecho del Fideicomiso de la Tierra a realizar trabajos de mantenimiento o mejoras urgentes a la edificación con cargo al respectivo superficiario(a) si, tras notificarle por escrito la necesidad y el plazo disponible para realizarlos, el superficiario(a) no actúa diligentemente. En estos casos, el superficiario(a) será responsable de reembolsar al Fideicomiso de la Tierra el costo de los trabajos y todos los gastos incidentales en que éste incurra. Esta obligación constituirá un gravamen real que pesará sobre la edificación hasta tanto quede satisfecha. Para recuperar la cantidad invertida en los trabajos de mantenimiento o mejoras

Reglamento general para el funcionamiento del
Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña
Página # 78 de 103

Sometido por: 
Aprobado por: 

urgentes, el Fideicomiso de la Tierra podrá imponerle al superficiario(a) el pago de un canon mensual hasta que quede satisfecha la deuda. Este canon deberá satisfacerse en su totalidad independientemente de cualquier exención o descuento en el canon del derecho de superficie que disfrute el superficiario(a). De tratarse de una edificación sometida al régimen de propiedad horizontal, el Consejo de Titulares será el responsable de realizar los trabajos o de pagar por ellos y esta responsabilidad se ejercerá a través de la junta de directores del condominio. Si la edificación perteneciera a una cooperativa, la responsabilidad de realizar los trabajos o de pagar por ellos recaerá en su junta de directores.

- (c) El derecho de tanteo del Fideicomiso de la Tierra, si el superficiario(a) decidiera enajenar la edificación, y los términos y condiciones bajo los cuales podrá enajenar la misma conforme a lo que se dispone en el Artículo X de este Reglamento. El plazo para que el Fideicomiso de la Tierra ejercite su derecho al tanteo será no menor de treinta (30) días laborables.
- (d) El derecho de retracto del Fideicomiso de la Tierra, cuando el superficiario(a) haya enajenado la edificación sin notificar previamente al Fideicomiso de la Tierra ni haberle garantizado su derecho de tanteo, y los términos y condiciones que se disponen en el Artículo X de este Reglamento. El plazo para que el Fideicomiso de la Tierra ejercite el retracto será de sesenta (60) días y empezará a transcurrir a partir de la fecha en que advenga en conocimiento de la enajenación.
- (e) La restricción a que el superficiario(a) conceda algún derecho de superficie sin el consentimiento por escrito del Fideicomiso de la Tierra.
- (f) El derecho de acesión del Fideicomiso de la Tierra, que le permite hacer suya cualquier edificación u otra estructura que ubique en terrenos de su pertenencia en caso de extinguirse el derecho de superficie por cualquiera de las causas dispuestas por ley o reglamento.
- (g) La obligación del superficiario(a) de mantener al día el pago de las contribuciones que afecten su(s) edificación(es) o cualquier otra estructura de su propiedad en

Reglamento general para el funcionamiento del
Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña
Página # 79 de 103

Sometido por: 

Aprobado por: 

terrenos del Fideicomiso, o de obtener la correspondiente exoneración contributiva, y el derecho del Fideicomiso de la Tierra a investigar el estado tributario de la(s) edificación(es) o estructura(s).

- (h) La obligación del superficiario(a) que haya adquirido una edificación, estructura, unidad de vivienda o local de uso no residencial del Fideicomiso de la Tierra, de notificar y obtener previa autorización por escrito del Fideicomiso de la Tierra para iniciar cualquier nueva construcción o mejora a dicha propiedad si interesa obtener un crédito para recuperar la inversión cuando decida venderla, conforme a lo dispuesto en la Sección 1.1.1 (c) del Artículo X.
- (i) Una solicitud expresa al Registro de la Propiedad para que inscriba la condición restrictiva que se incluye en la Sección 1.1.1 (c) del Artículo X, así como otras que el Fideicomiso de la Tierra estime necesarias para el cumplimiento de sus objetivos.
- (j) Las causas por las cuales se extinguiría el derecho de superficie, a saber,
 - i. Transcurso del plazo, en caso de que lo haya.
 - ii. Expropiación o adquisición por parte de una agencia pública, para hacer viable un proyecto contenido en el Plan para el Distrito.
 - iii. Adquisición de la edificación o estructura por el Fideicomiso de la Tierra.
 - iv. Renuncia al derecho de superficie por el superficiario(a).
 - v. Incumplimiento de los términos o condiciones establecidos en la escritura de derecho de superficie.
 - vi. Transcurso del término de cinco (5) años para edificar, según acordado, cuando el derecho de superficie se haya otorgado sobre un terreno vacante.
 - vii. Cualquier otra causa que se establezca por ley o reglamento.

3.2 Pago por el derecho de superficie

3.2.1 *Superficiarios(as) exentos de pago*

Estarán exentos del pago del canon por el derecho de superficie los superficiarios(as) que, a la fecha en que el Fideicomiso de la Tierra adquiera los terrenos que fueron transferidos a la Corporación en virtud de la Ley 489, sean

Reglamento general para el funcionamiento del
Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña
Página # 80 de 103

Sometido por: 
Aprobado por: 

dueños(as) de la edificación o de la unidad de vivienda en esos terrenos y que la usen única y exclusivamente como su residencia habitual y permanente o que, además de ser su residencia habitual y permanente, operen allí una empresa comunitaria y tengan los permisos requeridos para ello.

Si el superficiario(a) exento del pago pusiera a la venta la edificación o unidad de vivienda donde resida antes de transcurrido el plazo del derecho de superficie, si alguno, y el Fideicomiso de la Tierra no la adquiriera, pero sí un tercero, se le reconocerá al tercero adquirente el derecho de superficie, pero podría imponérsele el pago del canon correspondiente a base de la reglamentación especial aplicable que adopte la Junta de Fiduciarios.

Todos los demás superficiarios(as) pagarán un canon por el derecho de superficie.

3.2.2 Fijación del canon

El Fideicomiso de la Tierra cobrará un canon por cada derecho de superficie que conceda a superficiarios(as) no exentos del pago, de acuerdo con la reglamentación especial que promulgue con este propósito. El Fideicomiso de la Tierra podrá reducir el monto del pago aplicable a un superficiario(a) no exento del pago conforme a la Sección 3.2.1 anterior por el terreno donde ubique su residencia, si ello garantizara que la vivienda siga siendo asequible para ese residente de acuerdo con su situación financiera y según los parámetros que establezca la Junta de Fiduciarios en la reglamentación especial que promulgue. Podrá además reducir el monto del pago aplicable a los superficiarios(as) que sean dueños(as) de empresas comunitarias.

3.3 Término del derecho de superficie

El derecho de superficie se concederá a perpetuidad a los superficiarios(as) que sean dueños(as) de las edificaciones de uso residencial o mixto que incluya el uso residencial, o unidades de vivienda construidas antes de la adquisición por el Fideicomiso de la Tierra de los terrenos en donde ellas enclavaren. Asimismo, ese derecho se concederá a perpetuidad cuando se trate de proyectos desarrollados por el

Reglamento general para el funcionamiento del
Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña
Página # 81 de 103

Sometido por: 
Aprobado por: 

Fideicomiso de la Tierra, la Corporación, o cualquiera de éstos en conjunto con el sector privado, después que el Fideicomiso de la Tierra haya adquirido los terrenos. No obstante lo anterior, el derecho de superficie se podrá conceder por un plazo distinto, siempre que sea conveniente y necesario a los fines del Fideicomiso de la Tierra. La Junta de Fiduciarios establecerá por Resolución los criterios a seguir para estos casos.

Sección 4: Arrendamiento de terrenos

4.1 Contrato de arrendamiento

Los contratos de arrendamiento del terreno siempre constarán por escrito. El término de un contrato de arrendamiento nunca excederá sesenta (60) años y se interpretará que los contratos de arrendamiento a largo plazo no constituyen un acto de enajenación del dominio.

4.2 Criterios para establecer el canon de arrendamiento

4.2.1 Cobro de un canon de arrendamiento

El Fideicomiso de la Tierra cobrará un canon de arrendamiento por el uso que de sus terrenos haga un tercero que no sea titular de un derecho de superficie.

4.2.2 Tarifas y criterios generales

El canon de arrendamiento se determinará de acuerdo con las tarifas y los criterios que la Junta de Fiduciarios apruebe tras realizar los estudios del mercado correspondientes y los criterios adicionales que establezca por reglamentación especial. Al establecer las tarifas y la reglamentación aplicable, la Junta de Fiduciarios considerará, entre otros, los siguientes factores:

- (a) si el terreno cuenta con infraestructura adecuada o no;
- (b) si es un terreno inundable;
- (c) la ubicación del solar y el uso propuesto;
- (d) si el solar ubica en una zona de realojo;
- (e) el tipo de vivienda, si alguna, y los ingresos de los ocupantes; y,

Reglamento general para el funcionamiento del
Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña
Página # 82 de 103

Sometido por: 
Aprobado por: 

(f) si el arrendatario(a) es una agencia pública o institución sin fines de lucro que ofrezca servicios directos a las comunidades del Distrito.

4.2.3 *Arrendamiento a agencias públicas y corporaciones sin fines de lucro*

Independientemente del canon de arrendamiento del terreno que, de acuerdo con las tarifas, adopte la Junta de Fiduciarios, cuando la arrendataria sea una agencia pública o una corporación sin fines de lucro que ofrezca servicios directos a las comunidades del Distrito podrán adoptarse otros criterios para fijar un canon menor, según el caso. Además, la Junta de Fiduciarios podrá fijar y mantener el canon de arrendamiento por el terreno en un dólar (\$1.00) anual, sujeto a que la agencia pública o corporación sin fines de lucro sea dueña de la edificación y cumpla con todos los términos y las condiciones establecidas en el contrato de arrendamiento del terreno, incluyendo que continúe ofreciendo servicios directos a las comunidades del Distrito y que cumpla otros criterios que establezca la Junta de Fiduciarios.

Cuando la arrendataria sea una agencia pública o una corporación sin fines de lucro que no ofrezca servicios directos a la comunidad, le aplicaran las mismas tarifas y criterios que apliquen al resto de los arrendatarios(as).

4.2.4 *Cumplimiento con el contrato de arrendamiento*

En todos los casos, el canon de arrendamiento estará sujeto a que el arrendatario(a) cumpla con todos los términos y las condiciones establecidos en el contrato de arrendamiento del terreno. La Junta de Fiduciarios podrá determinar un cambio en el canon de arrendamiento aplicable por motivo de incumplimiento de contrato. En tal caso, el Directora(a) Ejecutivo(a) notificará el cambio al arrendatario(a) por escrito, especificando la razón del cambio, la fecha de efectividad, que no será previa a los noventa (90) días a partir de la fecha de envío de la notificación, y el procedimiento administrativo disponible para objetarlo de acuerdo con el Artículo XIV de este Reglamento. Una vez corregida a satisfacción del Fideicomiso de la Tierra la situación que hubiere motivado el cambio del canon de arrendamiento, la Junta de Fiduciarios podrá restablecer el canon original con efectividad prospectiva.

Reglamento general para el funcionamiento del
Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña
Página # 83 de 103

Sometido por: 
Aprobado por: 

4.2.5 *Arrendamiento de terrenos edificados*

Cuando el Fideicomiso de la Tierra otorgue un contrato de arrendamiento por una edificación, unidad de vivienda, local de uso no residencial o estructura que ubique en un terreno de su propiedad, el canon de arrendamiento que fije incluirá el monto correspondiente a la edificación, unidad de vivienda, local de uso no residencial o estructura y el monto correspondiente al terreno. El canon se fijará de acuerdo con las tarifas y otros criterios establecidos por la reglamentación especial que la Junta de Fiduciarios adopte para este propósito. Los contratos de arrendamiento de terrenos edificados podrán otorgarse a corto, a mediano o a largo plazo, hasta un máximo de sesenta (60) años, y proveerán para su revisión al menos una vez cada cinco (5) años cuando aplique y según sea conveniente para los fines del Fideicomiso de la Tierra. El canon podrá cobrarse mensualmente, o a plazos más extensos por acuerdo entre las partes. En ningún caso se otorgará un contrato de arrendamiento que pueda interpretarse como un acto de enajenación del inmueble.

4.3 Subarrendamiento

Si el dueño(a) de una edificación en un terreno arrendado la arrendara a su vez a un tercero, no podrá incluir en el canon de arrendamiento una porción por el arrendamiento del terreno que exceda el monto de lo que éste pague al Fideicomiso de la Tierra por el mismo concepto. Asimismo, pagará el canon de arrendamiento del terreno al Fideicomiso de la Tierra independientemente de que el subarrendatario(a) le pague o no al arrendatario(a), o que las edificaciones en el terreno arrendado estén ocupadas o vacantes.

Los terrenos arrendados sólo podrán subarrendarse si media la autorización escrita del Fideicomiso de la Tierra, en cuyo caso el canon no será mayor que el establecido por el Fideicomiso de la Tierra, más cualquier gasto administrativo justificado y aprobado.

Reglamento general para el funcionamiento del
Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña
Página # 84 de 103

Sometido por: 
Aprobado por: 

4.4 Condiciones restrictivas

Todos los contratos de arrendamiento que otorgue el Fideicomiso de la Tierra consignarán su derecho de accesión a la fecha de la terminación del contrato y el acuerdo de las partes para que éste se inscriba en el Registro de la Propiedad y tenga efectos ante terceros de acuerdo con la legislación aplicable. Los contratos contendrán además, restricciones al uso del terreno y de las edificaciones, según apliquen, tales como pero sin limitarse a las siguientes:

- (a) El mantenimiento adecuado del bien (el terreno y la edificación).
 - (b) La prohibición de cambiar el uso y de construir, modificar o subarrendar una edificación existente sin el consentimiento previo, por escrito, del Fideicomiso de la Tierra.
 - (c) La obligación del arrendatario(a) de mantener los seguros que se requieran y hacerlos extensivos al Fideicomiso de la Tierra y a la Corporación, en los casos en que sea necesario.
 - (d) Cualquier otro asunto que la Junta de Fiduciarios estime necesario o conveniente.
- Se entenderán adoptados por referencia los derechos y obligaciones que impone la ley a las partes del contrato.

4.5 Descuentos

El canon de arrendamiento de terrenos y edificaciones que se determine según las tarifas que adopte el Fideicomiso de la Tierra, será la base para conceder descuentos de hasta un diez por ciento (10%) que incentiven el mantenimiento, las mejoras permanentes y el arrendamiento a empresarios(as) comunitarios o a familias que deban realojarse, entre otros. Los criterios a seguir en la concesión de estos descuentos y las penalidades aplicables en caso de incumplimiento se establecerán en el reglamento especial que adopte la Junta de Fiduciarios para el arrendamiento de bienes inmuebles y constarán en los contratos de arrendamiento, según aplique.

Reglamento general para el funcionamiento del
Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña
Página # 85 de 103

Sometido por: 
Aprobado por: 

Sección 5: Desarrollo de proyectos en terrenos del Fideicomiso de la Tierra

5.1 Consideraciones generales

Los terrenos vacantes que adquiera el Fideicomiso de la Tierra podrán utilizarse para desarrollar aquellos proyectos que propongan cualquier agencia pública, institución o entidad privada; las propias comunidades, a través del G-8, Inc.; la Junta de Fiduciarios; o, la Junta de Directores.

5.1.1 *Criterios de evaluación aplicables a todas las propuestas que sometan terceros*

Ambas Juntas utilizarán como guía los planes de trabajo vigentes al considerar conjuntamente tanto las propuestas solicitadas como las sometidas por iniciativa de terceros. Se aprobarán prioritariamente, y de acuerdo con los recursos o el financiamiento disponibles, aquellos proyectos de infraestructura mínima necesarios; aquellos proyectos destinados a satisfacer las necesidades de vivienda asequible de los residentes que haya que realojar como resultado de la implantación del Plan para el Distrito, o que no tengan los recursos para proveerse una vivienda adecuada según sus necesidades particulares; y aquellos que permitan allegar fondos para la reinversión en el Distrito.

5.1.2 *Propuestas que sometan terceros por iniciativa propia*

La Junta de Fiduciarios y la Junta de Directores, en conjunto, considerarán las propuestas que sometan los terceros y tomarán una determinación al respecto.

5.1.3 *Propuestas que sometan terceros a solicitud de la Corporación o del Fideicomiso de la Tierra*

La Corporación o el Fideicomiso de la Tierra, separadamente o en conjunto, según fuere conveniente, podrán solicitar propuestas a terceros para el desarrollo de terrenos del Fideicomiso de la Tierra. En estos casos, si la Corporación originara la solicitud, la Junta de Fiduciarios aprobará la propuesta; y si la originara el Fideicomiso de la Tierra, la aprobará la Junta de Directores.

Reglamento general para el funcionamiento del
Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña
Página # 86 de 103

Sometido por: 

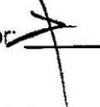
Aprobado por: 

5.2 Desarrollos por la Corporación

Cuando el Fideicomiso de la Tierra adquiriera un bien inmueble necesario para llevar a cabo alguna acción prescrita en el Plan para el Distrito, el Fideicomiso de la Tierra llegará a los acuerdos que correspondan con la Corporación para que ésta pueda hacer viable su desarrollo.

Cuando la Corporación desarrolle proyectos en terrenos adquiridos por el Fideicomiso de la Tierra, ésta pasará a custodiarlos y será responsable de la ejecución, la supervisión, la inspección y la aceptación de los proyectos. Terminado el proyecto, la custodia y la administración de los terrenos recaerán nuevamente sobre el Fideicomiso de la Tierra. La Corporación transferirá al Fideicomiso de la Tierra la titularidad de cualquier obra o edificación realizada en esos terrenos. La titularidad de los terrenos vacantes en el Distrito que la Corporación retuvo para desarrollarlos, así como de cualquier edificación u obra desarrollada en los mismos cuya titularidad la Corporación retuvo, se transferirá al Fideicomiso de la Tierra una vez concluya el desarrollo conforme a lo que se hubiese dispuesto en el contrato o la escritura y el Fideicomiso de la Tierra será responsable de su custodia, conservación y administración. En cualquier caso en que la Corporación desarrolle un proyecto de unidades de vivienda o de uso mixto que incluya unidades de vivienda, antes de transferirle al Fideicomiso de la Tierra la titularidad de las edificaciones suscribirá un convenio con el Fideicomiso de la Tierra en el cual fijarán la proporción de unidades que se destinarán a realojo, mientras exista la necesidad, a vivienda asequible o de interés social, así como los criterios de elegibilidad. El Fideicomiso de la Tierra y la Corporación determinarán conjuntamente la cantidad de viviendas que se destinarán a venta o a arrendamiento. Si las edificaciones se pusieran a la venta, el Fideicomiso de la Tierra retendrá la titularidad del terreno y concederá a los compradores(as), en escritura pública, el derecho superficie mediante el pago de una suma global o de un canon anual, según acuerde con el comprador(a). Si mediara un arrendamiento, el

Reglamento general para el funcionamiento del
Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña
Página # 87 de 103

Sometido por: 
Aprobado por: 

objeto del contrato será el terreno en conjunto con la edificación, unidad de vivienda o local de uso no residencial de que se trate.

Estas disposiciones serán aplicables a cualquier subsidiaria que cree la Corporación y a cualquier otra entidad con la que la Corporación haga negocios para hacer viable el desarrollo de proyectos en conformidad con el Plan para el Distrito.

5.3 Desarrollos conjuntos con el sector privado

El Fideicomiso de la Tierra podrá llegar a acuerdos con entidades privadas para hacer viable el desarrollo de proyectos, conforme a los propósitos del Fideicomiso de la Tierra.

Cuando una entidad privada edifique en un predio del Fideicomiso de la Tierra, el Fideicomiso de la Tierra podrá adquirir las edificaciones resultantes según se pacte. Si el Fideicomiso de la Tierra determina vender las edificaciones adquiridas por este medio, concederá a los compradores, en escritura pública, el derecho superficie mediante el pago de una suma global o de un canon anual, según acuerde con el comprador(a). Si mediara un arrendamiento, el objeto del contrato será el terreno en conjunto con la edificación, unidad de vivienda o local de uso no residencial de que se trate.

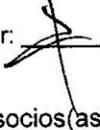
5.4 Desarrollos para constituirse bajo el régimen de propiedad horizontal

Cuando el proyecto que se desarrolle en terrenos del Fideicomiso de la Tierra fuere una edificación que ha de someterse al régimen de propiedad horizontal, el derecho de superficie se concederá a favor del consejo de titulares y en la escritura matriz del condominio constarán los términos y condiciones establecidas en la escritura de derecho de superficie, las cuales también constarán en las escrituras individuales de cada una de las unidades de la edificación sometida a dicho régimen.

5.5 Desarrollos para constituirse bajo el régimen de vivienda cooperativa de titulares

Cuando el proyecto que se desarrolle en terrenos del Fideicomiso de la Tierra fuere una edificación que ha de someterse al régimen de vivienda cooperativa de

Reglamento general para el funcionamiento del
Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña
Página # 88 de 103

Sometido por: 
Aprobado por: 

titulares, el derecho de superficie se concederá a favor de cada uno de los socios(as) titulares.

Sección 6: Edificaciones en desuso

Cuando el Fideicomiso de la Tierra adquiera terrenos con edificaciones u obras en desuso y tenga la intención de utilizarlas, evaluará las condiciones en que se encuentren y determinará si las conservará para venta o arrendamiento o si las demolerá, en cuyo caso gestionará su demolición para desarrollar los terrenos en beneficio de la comunidad.

Sección 7: Remanentes

Cuando la parcela vacante sea el resultado de una demolición en el interior de una manzana o del remanente de los terrenos donde se haya concluido un proyecto, el Fideicomiso de la Tierra determinará el uso que le dará de acuerdo con los planes de trabajo y el Plan para el Distrito, o aceptará aquellas propuestas de las comunidades que estén en armonía con el Plan para el Distrito.

ARTÍCULO IX: ADQUISICIÓN DE TERRENOS

Sección 1: Identificación de terrenos elegibles

El Fideicomiso de la Tierra preparará y mantendrá un inventario de los terrenos elegibles para adquisición.

1.1 Terrenos que se pongan a la venta voluntaria o se vendan en subasta pública

El Fideicomiso de la Tierra procurará adquirir, siempre que tenga los recursos económicos o pueda financiar la adquisición, todos los terrenos edificados o vacantes en el Distrito que se pongan a la venta o sean objeto de ejecución de hipoteca o de embargo, con el fin de viabilizar la implantación del Plan para el Distrito y para cumplir con los fines para los cuales se creó. También podrá adquirir terrenos, edificados o vacantes, fuera del Distrito cuando fuere necesario realojar personas o viabilizar algún proyecto o negocio que allegue fondos al Fideicomiso de la Tierra para la implantación del Plan para el Distrito. El Fideicomiso de la Tierra gestionará la adquisición de

Reglamento general para el funcionamiento del
Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña
Página # 89 de 103

Sometido por: 
Aprobado por: 

terrenos mediante compra, donación, permuta o cualquier otro negocio jurídico, en cuyo caso negociará los términos y las condiciones.

El Fideicomiso de la Tierra y la Corporación establecerán acuerdos de colaboración con el G-8 y las organizaciones de base comunitaria para obtener información que les permita identificar los terrenos que podría adquirir. También, el Fideicomiso de la Tierra podrá celebrar acuerdos de colaboración con instituciones financieras para obtener información sobre los gravámenes hipotecarios en terrenos privados que éstos proyectan ejecutar en el Distrito.

Siempre que la Junta de Fiduciarios conozca, por cualquier medio, que un terreno ubicado en el Distrito o fuera de él, y que tenga un valor estratégico para la implantación del Plan para el Distrito, se ponga a la venta o podría transferirse al Fideicomiso de la Tierra por donación, permuta o cualquier otro negocio jurídico, considerará de inmediato la necesidad o la conveniencia de adquirirlo. En caso afirmativo, autorizará mediante resolución al Director(a) Ejecutivo(a) para que inicie los trámites. Si se tratase de un terreno fuera del Distrito, la Junta de Fiduciarios obtendrá la aprobación mediante resolución de la Junta de Directores antes de autorizar al Director(a) Ejecutivo(a) a proceder. Una vez autorizado, el Director(a) Ejecutivo(a) notificará de inmediato al dueño(a) el interés del Fideicomiso de la Tierra y realizará los estudios e investigaciones necesarias, entre ellos un estudio ambiental. Luego de concluir este trámite, el Director(a) Ejecutivo(a) someterá nuevamente el asunto con su recomendación a la consideración de la Junta de Fiduciarios para la determinación final. Al hacerlo, la Junta de Fiduciarios se asegurará de no adquirir el bien por un precio superior al justo valor en el mercado.

1.2 Terrenos públicos

El Fideicomiso de la Tierra identificará aquellos terrenos en el Distrito que alguna agencia pública haya adquirido de terceros después de la transferencia de terrenos a la Corporación, según dispuesta en la Ley 489, y no los utilice o, habiéndolos utilizado, quedare un remanente, y lo notificará a la Junta de Directores. En estos casos, la

Reglamento general para el funcionamiento del
Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña
Página # 90 de 103

Sometido por: 
Aprobado por: 

Corporación gestionará la transferencia de los terrenos a ésta para, luego, transferirlos al Fideicomiso de la Tierra. En los casos en que la agencia pública haya adquirido el terreno en cuestión por expropiación forzosa, la adquisición por la Corporación se gestionará conforme establece la ley.

Sección 2: Prioridades

De no tener los fondos necesarios para adquirir todos los terrenos disponibles para compra, el Fideicomiso de la Tierra adquirirá prioritariamente aquellos que ubiquen en el Distrito de acuerdo con el siguiente orden de prelación:

- (a) Los necesarios para viabilizar los proyectos identificados en el Plan para el Distrito.
- (b) Los requeridos para satisfacer las necesidades de vivienda asequible para los residentes que haya que realojar como resultado de la implantación del Plan para el Distrito y para las familias e individuos de bajos ingresos que sean residentes del Distrito, de acuerdo con sus necesidades particulares.
- (c) Los necesarios para viabilizar negocios que permitirían allegar fondos para la realización de obras.
- (d) Los necesarios para viabilizar otros proyectos.

ARTÍCULO X: ADQUISICIÓN DE EDIFICACIONES EN TERRENOS DEL FIDEICOMISO DE LA TIERRA

Sección 1: Venta por el dueño(a) de la edificación

El Fideicomiso de la Tierra tendrá el derecho de adquirir preferentemente las edificaciones, estructuras, unidades de vivienda y locales de uso no residencial que ubiquen en sus terrenos cuando los dueños(as) las pongan a la venta. Para garantizar el ejercicio de ese derecho, el Fideicomiso de la Tierra incluirá en todas las escrituras de derecho de superficie que otorgue, una cláusula en la que se reserve los derechos de tanteo y retracto, además de las condiciones para ejercerlos y las condiciones para la reventa (venta a un tercero) en caso de que el Fideicomiso de la Tierra no ejerza estos derechos.

Reglamento general para el funcionamiento del
Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña
Página # 91 de 103

Sometido por: 
Aprobado por: 

1.1 Contenido de la cláusula sobre el derecho de tanteo y retracto del Fideicomiso de la Tierra

1.1.1 Contenido general

En todas las escrituras de derecho de superficie que otorgue el Fideicomiso de la Tierra se incluirán las siguientes condiciones como parte de la cláusula sobre el derecho de tanteo y retracto

- (a) La obligación del dueño(a) de notificar por escrito al Fideicomiso de la Tierra su determinación de vender la edificación, estructura, unidad de vivienda o local de uso no residencial, el precio de venta propuesto y el plazo para el ejercicio del derecho, el cual no será menor de treinta (30) días laborables.
- (b) Que el precio de venta de la edificación, estructura, unidad de vivienda o local de uso no residencial que fijare el dueño(a) no podrá exceder el justo valor en el mercado según la tasación efectuada a la fecha de la puesta en venta por un tasador(a), pagado por el vendedor(a) y aceptado por el Fideicomiso de la Tierra.
- (c) Que si el Fideicomiso de la Tierra entendiera que el bien ha sido sobrevalorado en la tasación, podrá obtener una segunda tasación a su costo. De no lograrse un acuerdo sobre el precio de venta, ambas partes escogerán de mutuo acuerdo un tercer tasador(a) que pagarán por partes iguales y aceptarán como correcta la tercera tasación.
- (d) Que en caso de que el Fideicomiso de la Tierra no ejerciera su derecho a adquirir preferentemente el bien, el dueño(a) podría venderlo a un tercero por la misma cantidad que hubiese pagado el Fideicomiso de la Tierra de haber ejercido su derecho.
- (e) Que si el dueño(a) de la edificación, estructura, unidad de vivienda o local de uso no residencial a la que aplique esta cláusula, la vende a un tercero por una cantidad mayor a la aquí dispuesta, el referido dueño(a) vendrá obligado a devolver al tercero adquirente tal exceso. En caso de que el Fideicomiso de la Tierra ejerza su

Reglamento general para el funcionamiento del
Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña
Página # 92 de 103

Sometido por: 
Aprobado por: 

derecho al retracto, únicamente pagará al tercer adquirente el precio de venta con las deducciones que apliquen, según dispuesto en la cláusula de tanteo y retracto.

1.1.2 Contenido adicional cuando media un descuento o subsidio

En caso de que la edificación, estructura, unidad de vivienda o local de uso no residencial se hubiese adquirido por un precio inferior al valor de tasación original, porque hubiese mediado un descuento o subsidio otorgado por el Fideicomiso de la Tierra o la Corporación, la cláusula dispondrá lo siguiente, en adición a lo dispuesto en la Sección 1.1.1 de este Artículo:

- (a) Que el Fideicomiso de la Tierra reducirá del justo valor en el mercado de la estructura, de acuerdo con la tasación aceptada por ambas partes, la cantidad del descuento o subsidio, siempre que el valor actual de la edificación, estructura, unidad de vivienda o local de uso no residencial exceda el valor a la fecha de la adquisición.
- (b) En caso de que el valor actual de la edificación, estructura, unidad de vivienda o local de uso no residencial sea menor que el valor a la fecha de adquisición por el dueño(a), que el Fideicomiso de la Tierra descontará únicamente la diferencia entre el precio de adquisición original, después del descuento o subsidio, y el valor actual.
- (c) Que si la edificación, estructura, unidad de vivienda o local de uso no residencial fue adquirida del Fideicomiso de la Tierra y el valor actual en el mercado fuere mayor que el valor original que tenía antes de cualquier descuento o subsidio otorgado al comprador(a), el aumento de valor se atribuirá en primera instancia a las mejoras capitalizables realizadas al bien que hubieren sido aprobadas y documentadas y por las cuales el Fideicomiso de la Tierra le hubiere reconocido un crédito; y que la diferencia, si alguna, se considerará una apreciación de valor de la cual el Fideicomiso de la Tierra descontará un cincuenta por ciento (50%) del precio de venta acordado, además del importe de cualquier descuento o subsidio.

Reglamento general para el funcionamiento del
Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña
Página # 93 de 103

Sometido por: 
Aprobado por: 

(d) Que en caso de que el Fideicomiso de la Tierra no ejerciera su derecho a adquirir preferentemente el bien, si el vendedor lo hubiese adquirido con descuento o subsidio, solamente podría venderlo a un tercero que cualificara para gozar de esos beneficios.

1.1.3 *Contenido adicional aplicable a un inmueble adquirido del Fideicomiso de la Tierra para el recobro del costo de mejoras realizadas*

Cuando el Fideicomiso de la Tierra venda una edificación, estructura, unidad de vivienda o local de uso no residencial de su propiedad que ubique en el Distrito, incluirá en la escritura de derecho de superficie que otorgue las siguientes condiciones adicionales:

- (a) Si el dueño(a) de una edificación, estructura, unidad de vivienda o local de uso no residencial adquirida del Fideicomiso de la Tierra interesara realizarle mejoras capitalizables y obtener un crédito para recuperar la inversión en caso de que decidiera venderla, deberá seguir el siguiente proceso, independientemente de cualquier otro trámite ante las agencias reguladoras requerido por ley o reglamento:
- i. Someter al Director(a) Ejecutivo(a) un documento explicativo de las mejoras capitalizables que interesa realizar y de su costo, así como una tasación actualizada del valor de la edificación, estructura, unidad de vivienda o local de uso no residencial previa a las mejoras capitalizables, preparada por un tasador(a) con licencia vigente aceptado por el Fideicomiso de la Tierra. La tasación también deberá contener una proyección del valor que tendrá el bien una vez se realice la mejora capitalizable. El dueño(a) de la edificación, estructura, unidad de vivienda o local de uso no residencial será responsable por los costos que genere el trámite antes descrito.
 - ii. No más tarde de sesenta (60) días desde la terminación de las mejoras, el dueño(a) de la edificación, estructura, unidad de vivienda o local de uso no residencial, a su costo, someterá al Director(a) Ejecutivo(a) una segunda tasación, preparada también por un tasador(a) con licencia vigente aceptado

Reglamento general para el funcionamiento del
Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña
Página # 94 de 103

Sometido por: 
Aprobado por: 

por el Fideicomiso de la Tierra, que contendrá una certificación de la terminación de los trabajos y la confirmación del valor del bien después de las mejoras.

- iii. Si el Fideicomiso de la Tierra encontrara en orden toda la documentación y aceptara el valor de las mejoras, emitirá una certificación de crédito por las mejoras capitalizables que notificará al dueño(a) de la edificación, estructura, unidad de vivienda o local de uso no residencial y que mantendrá en sus expedientes por si el bien se pusiera a la venta.
- iv. Si el Fideicomiso de la Tierra entendiera que la tasación sometida no refleja el valor real de la edificación, estructura, unidad de vivienda o local de uso no residencial se reservará el derecho de obtener, a su costo, una tasación adicional de un tasador(a) con licencia, aceptado por ambas partes. En este caso, se entenderá que el valor actual en el mercado del bien será el promedio de la primera tasación y la obtenida por el Fideicomiso de la Tierra.

1.2 Penalidades por incumplimiento de la cláusula de tanteo y retracto

La Junta de Fiduciarios se reservará el derecho de imponer penalidades adicionales a la dispuesta en la cláusula de tanteo y retracto en caso de incumplimiento de la misma por alguno de los miembros.

Sección 2: Herencia

El Fideicomiso de la Tierra no ejercerá el derecho de tanteo cuando un heredero(a) forzoso del dueño(a) fallecido, de acuerdo con el Código Civil, adquiera la edificación, estructura, unidad de vivienda o local de uso no residencial. No obstante, ese heredero(a) quedará obligado por la cláusula de tanteo y retracto si posteriormente pusiera la edificación, estructura, unidad de vivienda o local de uso no residencial en venta. En todo caso en que el Fideicomiso de la Tierra no ejerza los derechos de tanteo o de retracto le reconocerá, en escritura pública, al adquirente de la edificación, estructura, unidad de vivienda o local de uso no residencial el derecho de superficie, cuando aplique, tras el pago del canon que corresponda según la reglamentación

Reglamento general para el funcionamiento del
Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña
Página # 95 de 103

Sometido por: 
Aprobado por: 

especial adoptada para estos propósitos. El adquirente quedará obligado por los términos y las condiciones de la escritura, la cual incluirá los derechos de tanteo y de retracto del Fideicomiso de la Tierra y las condiciones de reventa.

Sección 3: Ejecución hipotecaria

El Fideicomiso de la Tierra tendrá un derecho de adquisición preferente de las edificaciones, estructuras, unidades de vivienda y locales de uso no residencial que existan en sus terrenos que fueren objeto de una ejecución hipotecaria. En este supuesto, el Fideicomiso de la Tierra, en coordinación con la institución hipotecaria, hará los arreglos para que se satisfagan los plazos vencidos y los gastos relacionados con el proceso, si alguno, y, en caso de ser necesario, asumirá la hipoteca, de acuerdo con los términos y las condiciones que se acuerden con la institución hipotecaria. Para garantizar el ejercicio de este derecho, en todas las escrituras de constitución de hipoteca que graven edificaciones, estructuras, unidades de vivienda y locales de uso no residencial enclavados en terrenos del Fideicomiso de la Tierra, éste comparecerá como dueño(a) del predio y exigirá que se incluya una cláusula que le reconozca este derecho. La cláusula dispondrá, además, que el acreedor hipotecario notificará simultáneamente al deudor hipotecario y al Fideicomiso de la Tierra de cualquier incumplimiento en el pago de la deuda hipotecaria o de otra condición que acelere al vencimiento de la deuda.

ARTÍCULO XI: VENTA O ARRENDAMIENTO DE EDIFICACIONES EN TERRENOS DEL FIDEICOMISO DE LA TIERRA

Sección 1: Disposiciones generales

El Fideicomiso de la Tierra podrá vender o arrendar a corto, mediano o largo plazo las edificaciones, estructuras, unidades de vivienda o locales de uso no residencial existentes en los terrenos de su pertenencia una vez se le transfiera la titularidad de dichos bienes, de acuerdo con este Reglamento y la reglamentación especial que la Junta de Fiduciarios, con la aprobación de la Junta de Directores, promulgue para tales propósitos. El Fideicomiso de la Tierra arrendará o venderá

Reglamento general para el funcionamiento del
Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña
Página # 96 de 103

Sometido por: 
Aprobado por: 

preferentemente al antiguo dueño(a) las edificaciones o unidades de vivienda que adquiriera en los procesos de ejecución de la hipotecas, si la edificación o unidad de vivienda objeto de ejecución constituía su única residencia habitual y permanente.

Sección 2: Vivienda para familias e individuos de bajos ingresos y personas a ser realojadas

En todo proyecto de vivienda desarrollado en el Distrito se reservará un número determinado de unidades para la venta o alquiler a familias e individuos de bajos ingresos, según los parámetros adoptados por la Corporación y los convenios suscritos por ella y el Fideicomiso de la Tierra a tales efectos. De acuerdo con esos parámetros, toda edificación, unidad de vivienda o local de uso no residencial vacante perteneciente al Fideicomiso de la Tierra se venderá o arrendará preferentemente a candidatos(as) a realojo, según los acuerdos o convenios suscritos por el Fideicomiso de la Tierra y la Corporación para tal propósito, o a las personas realojadas temporalmente fuera del Distrito por falta de disponibilidad de viviendas o locales de uso no residencial y que interesen regresar.

Las unidades de vivienda disponibles que no se utilizaren para realojo se venderán preferentemente, según lo dispuesto a continuación y según lo permitan las leyes aplicables, a:

- (a) los residentes *bona fide* del Distrito que carecieren de una vivienda propia, a partir del criterio de antigüedad de residencia en el Distrito;
- (b) los hijos(as) de residentes *bona fide* del Distrito;
- (c) las personas que tengan su residencia habitual y permanente en el Distrito por un período menor de tres (3) años;
- (d) los hijos(as) de las personas que tengan su residencia habitual y permanente en el Distrito por un período menor de tres (3) años;
- (e) los residentes de comunidades marginadas vecinas que no tengan vivienda propia; y, finalmente,
- (f) al público en general.

Reglamento general para el funcionamiento del
Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña
Página # 97 de 103

Sometido por: 
Aprobado por: 

La Corporación asistirá y orientará a los candidatos(as) a realojo y las familias e individuos de bajos ingresos en cuanto a los trámites correspondientes para el arrendamiento o la adquisición de una vivienda o un local de uso no residencial de reemplazo, o de una vivienda asequible, de acuerdo con las disposiciones de la Ley 489.

Sección 3: Otorgamiento de escrituras o contratos

Siempre que el Fideicomiso de la Tierra venda o arriende una estructura, edificación, unidad de vivienda o local de uso no residencial construida en sus terrenos, otorgará las escrituras de derecho de superficie o el contrato de arrendamiento, según corresponda. En el instrumento público constarán todas las condiciones restrictivas aplicables. Estas condiciones restrictivas serán las dispuestas en este Reglamento y cualquier otra que la Junta de Fiduciarios estime necesaria o conveniente incluir para garantizar el cumplimiento del propósito de mantener vivienda asequible para familias e individuos de ingresos bajos.

ARTÍCULO XII: CONTABILIDAD

Sección 1: Fondos del Fideicomiso de la Tierra

Los fondos del Fideicomiso de la Tierra se mantendrán bajo la custodia de la Corporación pero totalmente separados de otros fondos bajo la custodia de ésta. A tales efectos, se crearán en el sistema de contabilidad de la Corporación las cuentas para los fondos que se detallan a continuación, por cuya administración la Junta de Fiduciarios será responsable. Para cada uno de estos fondos se prepararán los presupuestos e informes financieros correspondientes y el sistema de contabilidad proveerá para la interacción y las transferencias entre estos fondos.

1.1 Fondo operacional

En la cuenta correspondiente a este fondo se registrarán todas las transacciones relacionadas con los ingresos provenientes de asignaciones y donaciones públicas o privadas no restringidas; actividades de recaudación; cuotas de mantenimiento o

Reglamento general para el funcionamiento del
Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña
Página # 98 de 103

Sometido por: 

Aprobado por: 

membresía, si alguna; así como los costos y gastos relacionados con estos mismos conceptos.

1.2 Fondo de desarrollo

En la cuenta correspondiente a este fondo se registrarán todas las transacciones relacionadas con la adquisición y desarrollo de bienes raíces, incluyendo los ingresos provenientes de asignaciones y donaciones públicas y privadas restringidas al desarrollo de proyectos, los ingresos generados por la venta de los mismos, así como los costos y gastos relacionados.

1.3 Fondo para la administración de terrenos

En la cuenta correspondiente a este fondo se registrarán los ingresos y gastos resultantes de la administración de los terrenos pertenecientes al Fideicomiso de la Tierra, incluyendo los relacionados a su mantenimiento, arrendamiento o concesión de derecho de superficie sobre los mismos.

1.4 Fondo para la administración de edificaciones

En la cuenta correspondiente a este fondo se registrarán todos los activos y transacciones relacionadas con la administración de edificaciones propiedad del Fideicomiso de la Tierra, incluyendo, sin que represente una limitación, su arrendamiento, venta y mantenimiento.

1.5 Fondo rotativo para la reinversión

El sistema de contabilidad permitirá identificar las inversiones de las agencias públicas en proyectos de reconstrucción urbana dentro del Distrito, así como la recuperación de dicha inversión en la medida en que ocurra. Los dineros que correspondan a la recuperación de la inversión del Estado se transferirán de cualesquiera de los fondos donde se hayan depositado originalmente, a este fondo especial del que a su vez podrán ser asignados a proyectos a ser desarrollados en el Distrito por el propio Fideicomiso de la Tierra, la Corporación o cualquier entidad que éstas designen, para el desarrollo de cualquier proyecto en el Distrito, de acuerdo con el Plan para el Distrito y a los planes estratégicos y planes de trabajo de la Corporación