

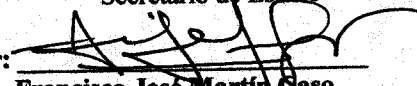


DEPARTAMENTO DE ESTADO

Número: 7587

Fecha: 21 de octubre de 2008

Aprobado: Hon. Fernando J. Bonilla
Secretario de Estado

Por: 
Francisco José Martín Caso
Secretario Auxiliar de Servicios

**REGLAMENTO GENERAL PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL
FIDEICOMISO DE LA TIERRA DEL CAÑO MARTÍN PEÑA**

Índice		Página #
ARTÍCULO I	INTRODUCCIÓN	1
Sección 1	Trasfondo	1
Sección 2	Base legal	3
Sección 3	Propósito	3
ARTÍCULO II	DEFINICIONES	3
ARTÍCULO III	ASPECTOS GENERALES DEL FIDEICOMISO DE LA TIERRA	16
Sección 1	Naturaleza del Fideicomiso de la Tierra	16
Sección 2	Patrimonio del Fideicomiso de la Tierra	17
Sección 3	Visión, misión, objetivos y principios rectores del Fideicomiso de la Tierra	18
3.1	Visión	18
3.2	Misión	18
3.3	Objetivos	18
3.4	Principios rectores	19
3.4.1	Principios sobre desarrollo	19
3.4.2	Principios éticos	21
3.4.3	Política de transparencia	23
3.4.4	Política de confidencialidad	23
Sección 4	Deberes y facultades del Fideicomiso de la Tierra	23
4.1	Deberes y facultades que surgen de la Ley 489	23
4.2	Otros deberes y facultades	25
ARTÍCULO IV	MEMBRESIA	29
Sección 1	Requisitos	29
Sección 2	Registro de Miembros	30
2.1	Propósito del Registro de Miembros	30

2.2	Cumplimiento con los requisitos membresía	30
2.3	Primer Registro de Miembros	32
2.4	Actualización de Registro de Miembros	33
2.5	Información que contiene el Registro de Miembros	34
Sección 3	Derechos de los miembros	34
3.1	Derechos generales	34
3.2	Derecho al voto	35
3.2.1	Miembros con derecho al voto	35
3.2.2	Representación de personas jurídicas y de grupos de personas que son propietarios <i>pro indiviso</i>	36
3.2.3	Delegación de derecho al voto	36
3.2.4	Ejercicio del derecho al voto	37
Sección 4	Personas con interés	38
Sección 5	Asambleas de miembros	38
5.1	Convocatoria	38
5.1.1	Asamblea anual	38
5.1.2	Asamblea para elegir fiduciarios(as) en representación de miembros	39
5.1.3	Otras asambleas de miembros	41
5.2	Contenido de la Convocatoria	41
5.3	Notificación de la Convocatoria	42
5.3.1	Procedimiento general	42
5.3.2	Asamblea anual	42
5.3.3	Asamblea para elegir los fiduciarios(as) en representación de los miembros	42
5.4	Quórum	43
5.5	Procedimientos de la asamblea de miembros e informe	43
ARTÍCULO V	JUNTA DE FIDUCIARIOS	44
Sección 1	Responsabilidades	44
1.1	Rol de Junta de la Junta de Fiduciarios	44
1.2	Deberes y facultades	44
1.3	Responsabilidad individual de los fiduciarios	45
Sección 2	Composición de la Junta de Fiduciarios y nombramientos	46
2.1	Fiduciarios	46
2.2	Integrantes con voz pero sin voto	48
Sección 3	Requisitos de elegibilidad	48
3.1	Requisito para todos los fiduciarios(as)	48
3.2	Requisitos adicionales para los(as) fiduciarios(as) electos por lo miembros	48
3.3	Requisitos adicionales para los fiduciarios(as) regulares que sean ciudadanos(as) particulares	49
3.4	Requisitos adicionales para los fiduciarios(as) por invitación en representación del Gobierno Central	49
3.5	Requisitos adicionales para los fiduciarios(as) por invitación	49

	en representación del Municipio de San Juan	49
Sección 4	Términos de nombramiento	50
Sección 5	Fecha de nombramiento	51
Sección 6	Permanencia en el cargo	51
6.1	Disposiciones generales sobre la permanencia en el cargo	51
6.2	Vacantes	52
6.3	Renuncia	53
6.4	Remoción	53
	6.4.1 Causas para solicitar la renuncia a un(a) fiduciario(a)	53
	6.4.2 Procedimiento para solicitar la renuncia a un(a) fiduciario(a)	53
	6.4.3 Procedimiento para solicitar reconsideración	54
Sección 7	Oficiales de la Junta de Fiduciarios	54
Sección 8	Comités	55
8.1	Creación de comités	55
8.2	Comité temporal para la redacción del Reglamento de Funcionamiento Interno de la Junta de Fiduciarios	56
8.3	Comités permanentes	57
	8.3.1 Comité Ejecutivo	57
	8.3.2 Comité de auditoría	57
	8.3.3 Comité para el mantenimiento de propiedades	58
8.4	Comités conjuntos con la Corporación	58
	8.4.1 Comité conjunto de planificación estratégica	58
	8.4.2 Comités conjunto de nombramiento y evaluación del Director(a) Ejecutivo(a)	58
	8.4.3 Comité conjunto de estrategias de financiación	59
	8.4.4 Otros comités conjuntos	59
Sección 9	Reuniones	60
9.1	Frecuencia y convocatoria	60
9.2	Quórum	60
Sección 10	Determinaciones de la Junta de Fiduciarios	62
Sección 11	Actas y Resoluciones	62
11.1	Actas	62
11.2	Resoluciones y acuerdos	63
Sección 12	Reembolso de gastos	63
Sección 13	Reglamento que no requieren la aprobación de la Junta de Directores	63
Sección 14	Junta Asesora	64
ARTÍCULO VI	RELACION ENTRE LA CORPORACION Y EL FIDEICOMISO DE LA TIERRA	64
Sección 1	Coordinación	64
Sección 2	Escritura del Fideicomiso de la Tierra	64
Sección 3	Transferencia de bienes	65
Sección 4	Transferencia de facultades y responsabilidades	65
Sección 5	Identificación de terrenos para el Fideicomiso de la Tierra	66

Sección 6	Recursos Humanos	66
6.1	Recursos Humanos comunes	66
6.2	Director(a) Ejecutivo(a)	66
6.2.1	Nombramiento	66
6.2.2	Evaluación periódica	67
6.2.3	Remoción	68
6.2.4	Ausencia del Director(a) Ejecutivo(a)	68
6.3	Oficiales de la Corporación y el Fideicomiso de la Tierra	68
Sección 7	Otros recursos	69
ARTÍCULO VII	PLANIFICACIÓN, PRESUPUESTO E INFORMES	69
Sección 1	Plan para el Distrito	69
Sección 2	Plan estratégico	70
Sección 3	Plan de trabajo y presupuesto	71
3.1	Elaboración del plan de trabajo	71
3.2	Acciones no previstas en el plan de trabajo	72
Sección 4	Bases de datos, evaluación y medición	72
Sección 5	Informes	73
5.1	Informes semestrales por la Corporación	73
5.2	Informe anual auditado	74
ARTÍCULO VIII	ADMINISTRACION DE LOS TERRENOS Y OTROS BIENES INMUEBLES DEL FIDEICOMISO DE LA TIERRA	75
Sección 1	Uso de los terrenos	75
Sección 2	Otorgamiento de derechos a terceros	75
2.1	Disposiciones generales	75
2.2	Criterios generales para determinar los derechos a otorgar	76
Sección 3	Derecho de superficie	77
3.1	Escritura	77
3.2	Pago por el derecho de superficie	79
3.2.1	Superficiarios(as) exentos(as) de pago	79
3.2.2	Fijación del canon	80
3.3	Término de derecho de superficie	80
Sección 4	Arrendamiento de terrenos	81
4.1	Contrato de arrendamiento	81
4.2	Criterios para establecer el canon de arrendamiento	81
4.2.1	Cobro de un canon de arrendamiento	81
4.2.2	Tarifas y criterios generales	81
4.2.3	Arrendamiento a Agencias Públicas y Corporaciones sin fines de lucro	82
4.2.4	Cumplimiento con el contrato de arrendamiento	82
4.2.5	Arrendamiento de terrenos edificados	83
4.3	Subarrendamiento	83
4.4	Condiciones restrictivas	84
4.5	Descuentos	84

Sección 5	Desarrollo de proyectos en terrenos del Fideicomiso de la Tierra	85
5.1	Consideraciones generales	85
5.1.1	Criterios de evaluación aplicables a las propuestas que sometan terceros	85
5.1.2	Propuestas que sometan terceros por iniciativa propia	85
5.1.3	Propuestas que sometan terceros a solicitud de la Corporación o del Fideicomiso de la Tierra	85
5.2	Desarrollos por la Corporación	86
5.3	Desarrollos conjuntos con el sector privado	87
5.4	Desarrollos para constituirse bajo el régimen de propiedad horizontal	87
5.5	Desarrollos para constituirse bajo el régimen de vivienda cooperativa de titulares	87
Sección 6	Edificaciones en desuso	88
Sección 7	Remanentes	88
ARTÍCULO IX	ADQUISICIÓN DE TERRENOS	88
Sección 1	Identificación de terrenos elegibles	88
1.1	Terrenos que se pongan a la venta voluntaria o se vendan en subasta pública	88
1.2	Terrenos públicos	89
Sección 2	Prioridades	90
ARTÍCULO X	ADQUISICIÓN DE EDIFICACIONES EN TERRENOS DEL FIDEICOMISO DE LA TIERRA	90
Sección 1	Venta por el dueño(a) de la edificación	90
1.1	Contenido de la cláusula sobre el derecho de tanteo y retracto del Fideicomiso de la Tierra	91
1.1.1	Contenido general	91
1.1.2	Contenido adicional cuando media un descuento o subsidio	92
1.1.3	Contenido adicional aplicable a un inmueble adquirido del Fideicomiso de la Tierra para el recobro del costo de mejoras realizadas	93
1.2	Penalidades por incumplimiento de la cláusula de tanteo y retracto	94
Sección 2	Herencia	94
Sección 3	Ejecución hipotecaria	95
ARTÍCULO XI	VENTA O ARRENDAMIENTO DE EDIFICACIONES EN TERRENOS DEL FIDEICOMISO	95
Sección 1	Disposiciones generales	95
Sección 2	Vivienda para familias e individuos de bajos ingresos y personas a ser realojadas	96
Sección 3	Otorgamiento de escritura o contrato	97

ARTÍCULO XII	CONTABILIDAD	97
Sección 1	Fondos del Fideicomiso de la Tierra	97
1.1	Fondo operacional	97
1.2	Fondo de desarrollo	98
1.3	Fondo para la administración de terrenos	98
1.4	Fondo para la administración de edificaciones	98
1.5	Fondo rotativo para la reinversión	98
1.6	Fondo para ayuda de emergencia	99
1.7	Otros fondos especiales	99
Sección 2	Banco custodio	99
ARTÍCULO XIII	FINANCIAMIENTO	99
Sección 1	Uso de los fondos del Fideicomiso de la Tierra	99
Sección 2	Fuentes de financiación	100
ARTÍCULO XIV	PROCEDIMIENTO PARA OBJETAR DETERMINACIONES DEL FIDEICOMISO DE LA TIERRA	101
Sección 1	Notificación de determinaciones de la Junta de Fiduciarios o del Director(a) Ejecutivo(a)	101
Sección 2	Procedimiento para objetar	101
ARTÍCULO XV	SEPARABILIDAD	102
ARTÍCULO XVI	ENMIENDAS AL REGLAMENTO	102
ARTÍCULO XVII	VIGENCIA	103





REGLAMENTO GENERAL PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL FIDEICOMISO DE LA TIERRA DEL CAÑO MARTÍN PEÑA

ARTÍCULO I: INTRODUCCIÓN

Sección 1: Trasfondo

La rehabilitación del Caño Martín Peña y de las comunidades aledañas a este cuerpo de agua constituye uno de los proyectos estratégicos prioritarios que desarrolla el Gobierno de Puerto Rico, el cual ha sido denominado Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña. El 3 de mayo de 2002, la Junta de Planificación designó, mediante Resolución, el Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña, en adelante el Distrito, que comprende a las comunidades Barrio Obrero, Barrio Obrero Marina, Buena Vista–Santurce, Parada 27, Las Monjas, Buena Vista Hato Rey e Israel–Bitumul. Entre los años 2002 y 2004, mediante un extenso, continuo e intenso proceso de planificación participativa con los residentes en dichas comunidades, que incluyó más de setecientas (700) actividades de participación ciudadana, se elaboró el Plan de Desarrollo Integral y de Usos del Terreno para dicho Distrito, en adelante el Plan para el Distrito. Este proceso participativo resultó además en la aprobación de la Ley Núm. 489 de 24 de septiembre de 2004, conocida como “Ley para el Desarrollo Integral del Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña”, en adelante la Ley 489, la cual estableció la política pública en relación con el Distrito y la estrategia para ejecutarla, y creó los instrumentos necesarios para la implantación del Plan para el Distrito.


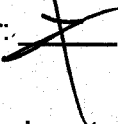
A fin de garantizar la efectiva administración de las diversas iniciativas y proyectos dentro del Distrito, la Ley 489 creó la Corporación del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña, en adelante la Corporación, con el mandato expreso de coordinar todos los esfuerzos e iniciativas para la implantación del Plan para el Distrito, garantizar

Sometido por: 
Aprobado por: 

la participación ciudadana y promover la participación del sector privado. Por virtud de la Ley 489, a los ciento sesenta (160) días de entrar en vigencia la misma, la Corporación del Proyecto ENLACE quedó investida de la titularidad de todos los terrenos ubicados en el Distrito que al entrar en vigor el estatuto estaban bajo la administración, custodia, dominio, arrendamiento o posesión de cualquier agencia pública, según definida en dicha Ley. Asimismo, quedaron bajo la titularidad de la Corporación los terrenos declarados como patrimoniales del Estado y que ubican al norte y al sur de la línea límite de la zona marítimo-terrestre en el Distrito, luego del deslinde de oficio practicado por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, según se dispone en la Ley 489.

La Ley 489 creó, además, el Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña, en adelante el Fideicomiso de la Tierra, con personalidad jurídica independiente y con el propósito de administrar, poseer y custodiar a perpetuidad los terrenos que le fueron transferidos a la Corporación en virtud de la Ley 489 así como cualesquiera otros bienes que adquiriera en el futuro, para el beneficio de los residentes del Distrito. El Fideicomiso de la Tierra se creó como un mecanismo de tenencia colectiva de la tierra para resolver el problema de falta de títulos de propiedad; evitar el desplazamiento involuntario de las comunidades que componen el Distrito y garantizar su permanencia a largo plazo; superar la pobreza; garantizar a los residentes del Distrito el acceso a vivienda asequible; aumentar el valor de la tierra y el capital de la comunidad; agilizar y ayudar a financiar la implantación del Plan para el Distrito; y, diversificar las fuentes de ingresos de los residentes.

La Ley 489 facultó a la Corporación para reglamentar el funcionamiento del Fideicomiso de la Tierra. A tenor con la política pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico que promueve que el desarrollo comunitario debe ser protagonizado por los miembros de las propias comunidades, la Corporación utilizó diversos mecanismos de participación ciudadana que garantizaron una amplia participación de los residentes del Distrito en la elaboración del presente Reglamento.

Sometido por: 
Aprobado por: 

Además de promulgar este Reglamento, la Corporación realizará cualquier otro trámite o gestión necesaria para viabilizar el funcionamiento del Fideicomiso de la Tierra.

Sección 2: Base legal

Este Reglamento se promulga de acuerdo con las disposiciones de la Ley Núm. 489 de 24 de septiembre de 2004 conocida como "Ley para el Desarrollo Integral del Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña"; y, la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", en adelante Ley 170.

Sección 3: Propósito

Este Reglamento tiene el propósito de regir el funcionamiento del Fideicomiso de la Tierra. Para ello, define su visión, misión, objetivos y principios rectores; provee los criterios que guiarán la administración y custodia de sus bienes; y establece el trámite a seguir en la identificación y adquisición de los terrenos que lo integrarán y los usos que se les dará. Dispone además sobre la composición y el mecanismo de nombramiento de la Junta de Fiduciarios que será el organismo rector del Fideicomiso de la Tierra, así como los criterios para su selección, sus deberes y facultades. Asimismo, atiende otros asuntos en armonía con la Ley 489, tales como los parámetros que guiarán la relación entre el Fideicomiso de la Tierra y la Corporación; la participación ciudadana en los procesos de toma de decisiones que afecten sus derechos propietarios; y los procedimientos para objetar las determinaciones que tome la Junta de Fiduciarios por sí o en conjunto con la Junta de Directores de la Corporación o el Director(a) Ejecutivo(a) relacionadas con el Fideicomiso de la Tierra.

ARTÍCULO 2: DEFINICIONES

(a) "Adquisición" es el acto que convierte al Fideicomiso de la Tierra en titular de derechos sobre bienes para beneficio de las comunidades y los residentes del

Sometido por: 

Aprobado por: 

Distrito, mediante cualquier forma legal. Incluye, pero no se limita a los siguientes negocios jurídicos: compra, opción de compra, compra a plazos, venta judicial, permuta, donación, cesión, manda, legado, constitución de servidumbre, derecho de superficie, y cualquier otro medio legal.


- (b) **“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, e incluye cualquiera de sus funcionarios(as), empleados(as) o sus miembros que actúen o aparenten actuar en el desempeño de sus deberes oficiales.
- (c) **“Año fiscal”** es el período de doce (12) meses consecutivos entre el 1 de julio de cualquier año natural y el 30 de junio del año natural siguiente.
- (d) **“Arrendatario(a)”** es la persona que por haber pactado un contrato de arrendamiento utiliza y disfruta un bien inmueble que pertenece al Fideicomiso de la Tierra o a otra persona, y que ubica total o parcialmente en terrenos del Fideicomiso de la Tierra, a cambio de un canon periódico o precio cierto y por un plazo de tiempo determinado, que puede ser renovado indefinidamente.
- (e) **“Bienes fideicomitados”** son aquellas cosas tangibles e intangibles que el Fideicomiso de la Tierra adquiera, custodie o administre en beneficio de las comunidades y los residentes del Distrito.
- (f) **“Bienes patrimoniales”** son aquellas cosas que por formar parte del patrimonio de una persona natural o jurídica, pública o privada, son susceptibles de enajenación, prescripción y apropiación.
- (g) **“Bienes de dominio público”** son aquellos bienes destinados a un servicio o uso público y que no son susceptibles de enajenación o apropiación. Los bienes de dominio público que ubican en el Distrito están constituidos por el Caño Martín Peña y la franja de conservación asociada a éste, según ilustrada en el deslinde de la zona marítimo terrestre efectuado por el Secretario de Recursos Naturales y

Sometido por: 

Aprobado por: 

Ambientales en noviembre de 2007, en cumplimiento con el Artículo 17 de la Ley 489.

- (h) **"Bienes de uso público"** son los bienes destinados a un servicio o uso público que no son susceptibles de apropiación mientras tengan tal uso, pero que son susceptibles de propiedad particular cuando cesa el uso público para el que han sido destinados. Estos incluyen, entre otros, 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.
- (i) **"Bono de participación"** es el título que acredita la participación de su titular en el capital susceptible de enajenación del Fideicomiso de la Tierra.
- (j) **"Caño"** es el caño Martín Peña.
- (k) **"Cargas"** son las limitaciones o restricciones al derecho de propiedad sobre un inmueble derivadas de la propia naturaleza del derecho (ej. mal uso o abuso del derecho), o impuesta por ley o creada por voluntad de las personas. Véase gravamen.
- (l) **"Código Civil"** es el Código Civil de Puerto Rico de 1930, según sea enmendado.
- (m) **"Comité comunitario sobre el Fideicomiso de la Tierra"** es el comité creado durante el primer ciclo de talleres comunitarios efectuado entre 2005 y 2006 como parte del proceso de participación ciudadana para elaborar el Reglamento, y que está compuesto por representantes de las comunidades seleccionados por los participantes de cada taller.
- (n) **"Condiciones restrictivas"** son las limitaciones de uso y disposición que impone la Junta de Fiduciarios como condición para conceder derechos de superficie o celebrar contratos de arrendamiento cuyo objeto sean los bienes del Fideicomiso de la Tierra.

Sometido por: 

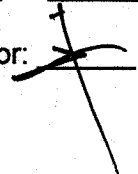
Aprobado por: 

- (o) **“Consejo de titulares”** es el organismo supremo con personalidad jurídica propia y constituido por todos los titulares, que rige la administración de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal.
- (p) **“Corporación”** es la Corporación del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña creada en virtud de la Ley 489 de 24 de septiembre de 2004.
- (q) **“CRIM”** es el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales.
- (r) **“Derecho de accesión”** es el derecho que tiene el Fideicomiso de la Tierra de adquirir o hacer suyo lo construido o sembrado en sus terrenos, o que de otra forma, natural o artificial, se incorpore a ellos sin que medie un derecho de superficie.
- (s) **“Derecho de superficie”** es el derecho real que el Fideicomiso de la Tierra concede para que en un bien inmueble de su pertenencia, 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.
- (t) **“Derecho de retracto”** es el derecho preferente que tiene el Fideicomiso de la Tierra para adquirir un bien que haya sido enajenado, según los términos y condiciones dispuestos en la escritura de derecho de superficie conforme al Artículo X de este Reglamento.
- (u) **“Derecho de tanteo”** es el derecho del Fideicomiso de la Tierra para adquirir, con preferencia sobre cualquier otro posible adquirente, un bien inmueble perteneciente al dueño(a) del derecho de superficie constituido sobre un bien inmueble del Fideicomiso de la Tierra, en el caso de que el dueño(a) quiera enajenarlo y por el mismo precio y bajo las mismas condiciones que un tercero pagaría. Este derecho de tanteo también aplicará a terrenos proclamados patrimoniales del Estado mediante la Ley 489.
- (v) **“Desuso”** es el hecho de no hacer uso de un bien inmueble durante un período prolongado de tiempo.

Sometido por:



Aprobado por:




- (w) **“Director(a) Ejecutivo(a)”** es el Director(a) Ejecutivo(a) del Fideicomiso de la Tierra.
- (x) **“Distrito”** es el “Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña” denominado mediante Resolución de la Junta de Planificación el 3 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 Castán 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; Quebrada Juan Méndez
- (y) **“Dueño(a)”** es el titular o titulares en pleno dominio o propietario de un bien. Se considerarán dueños(as) los socios(as) titulares de unidades de vivienda en cooperativas de vivienda.
- (z) **“Edificación”** es cualquier obra realizada por el ser humano que incluye edificios o cualquier otra estructura para ser ocupada temporal o permanentemente por personas, animales o equipos.
- (aa) **“Equidad”** es el conjunto de condiciones o criterios que proveen trato justo a dos o más personas en circunstancias similares.
- (bb) **“Empresa comunitaria”** es aquella cuyo dueño(a) es residente bona fide del Distrito o la Península de Cantera, o que está bajo el control de residentes bona fide

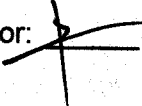
Sometido por: 

Aprobado por: 

del Distrito o la Península de Cantera. En el caso de emprendimientos conjuntos o empresas conjuntas, se considerarán empresas comunitarias aquellas en las cuales los socios(as) comunitarios, sean éstos personas naturales o jurídicas, tienen el control del emprendimiento o de la empresa. En el caso de los socios(as) comunitarios que hayan cedido temporalmente dicho control a cambio de otras concesiones y ventajas, dicha concesión del control no puede ser nunca mayor que el doble del tiempo que le toma a la empresa recuperar la inversión de los socios(as) externos; dicho periodo no será nunca mayor de diez (10) años.


- (cc) **“Enajenar”** es el acto jurídico de pasar o transmitir a alguien el dominio de un bien o de algún otro derecho sobre ese bien.
- (dd) **“Entidad privada”** es una organización creada para fines no gubernamentales, con o sin fines de lucro, organizada o no como una persona jurídica.
- (ee) **“Escombros”** son desechos que quedan de una obra de albañilería o de un edificio arruinado o derribado.
- (ff) **“Estorbo público”** es cualquier estructura, edificación, rótulo u otro objeto que por el estado de ruina, falta de reparación o defectos de construcción en que se encuentra es peligroso o perjudicial para la salud o la seguridad, constituye una amenaza a la vida o la seguridad, y ha sido declarado como tal por los medios que dispone la ley.
- (gg) **“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.
- (hh) **“Expropiación forzosa”** es el procedimiento judicial mediante el cual el Estado o una entidad facultada para ello por delegación del Estado, adquiere de un particular un título, sea de propiedad o de derechos e intereses patrimoniales sobre un inmueble, para un fin o propósito público o beneficio social, previa compensación justa al titular.

Sometido por: 


Aprobado por: 


- (ii) **“Familia o individuo de ingresos bajos”** es toda familia o individuo cuyo ingreso anual no exceda el establecido para hogares de ingresos bajos o moderados por los programas de vivienda de interés social del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o del Gobierno de los Estados Unidos de América, según lo determine el propio gobierno y lo revise de tiempo en tiempo.
- (jj) **“Fideicomiso de la Tierra”** es el Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña, una entidad creada por la Ley 489 con personalidad jurídica independiente, sin fines de lucro y con 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.
- (kk) **“Fiduciario(a)”** es una persona natural que forma parte de la Junta de Fiduciarios del Fideicomiso de la Tierra y que es seleccionada para ocupar tal cargo ejercer las facultades y cumplir con los deberes y responsabilidades que conlleva, según las normas, los criterios y los procedimientos dispuestos por este Reglamento. Entre otros, el fiduciario(a) tiene el deber de custodiar y administrar los bienes del Fideicomiso de la Tierra en beneficio de los residentes del Distrito.
- (ll) **“Fiduciario(a) por invitación”** se refiere a un fiduciario(a) nombrado por el Alcalde(sa) de San Juan o por el Gobernador(a) del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, por invitación de la Junta de Fiduciarios una vez constituida o de la Junta de Directores previo a la constitución de la Junta de Fiduciarios.
- (mm) **“Fiduciario(a) regular”** se refiere a un fiduciario(a) que representa a los miembros, al G-8 o a la Junta de Directores, o que es un ciudadano(a) particular nombrado por la Junta de Fiduciarios.
- (nn) **“Finca”** es toda parcela, predio, solar o derecho que tenga identidad y descripción registral inscritos.
- (oo) **“Fines de lucro”** es el objetivo económico de una organización que se crea con el fin de generar ganancias de capital para enriquecerse y distribuirlas entre sus miembros o socios(as).

Sometido por: 

Aprobado por: 

- (pp) **"G-8"** es la entidad denominada "Grupo de las Ocho Comunidades, Inc.", la cual integra el liderato de base comunitaria de las comunidades que componen el Distrito y la Península de Cantera, según incorporada en el Departamento de Estado.
- (qq) **"Gravamen"** es una limitación o carga impuesta al dominio de un bien inmueble del Fideicomiso de la Tierra por ley o por la voluntad de las personas interesadas. Véase cargas.
- (rr) **"Hereder(a) forzoso"** es el descendiente o ascendiente de una persona llamado por la ley a recibir a título universal los bienes de dicha persona a su fallecimiento en el orden y en la proporción allí dispuesta. Es también el viudo(a) en cuanto al usufructo viudal sobre los bienes del causante según lo dispone la ley.
- (ss) **"Junta Asesora"** es la junta creada por este Reglamento para que asesore a la Junta de Fiduciarios y al Director(a) Ejecutivo(a) del Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña.
- (tt) **"Junta de Directores"** es la Junta de Directores de la Corporación del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña.
- (uu) **"Junta de Fiduciarios"** es la Junta de Fiduciarios del Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña.
- (vv) **"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, debería pagarse por un bien en un momento determinado.
- (ww) **"Ley Núm. 170"** es la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, conocida como la "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico".
- (xx) **"Ley Núm. 489"** es la Ley Núm. 489 del 24 de septiembre de 2005, conocida como la "Ley para el Desarrollo Integral del Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña", según sea enmendada.
- (yy) **"Limitación de enajenar"** es la limitación que por virtud de este Reglamento se impone a la Junta de Fiduciarios para impedir la venta o transferencia de los

Sometido por: 

Aprobado por: 

terrenos que el Fideicomiso de la Tierra adquiera por transferencia de título de la Corporación, al amparo de la Ley 489, los que adquiera en el Distrito y cualquier otro que la Junta de Fiduciarios determine.

- (zz) **"Mala fe"** es la conducta que exhibe una persona, en detrimento de otra, que conoce de una situación o información y la oculta o actúa como si no la conociera o hace uso abusivo de los derechos que tiene.
- (aaa) **"Mejoras"** es toda obra permanente, que no sea de mantenimiento, que aumente el valor de un bien inmueble. Es también toda obra que se realice en el terreno para acondicionarlo y prepararlo para erigir una edificación, instalar una estructura o facilitar el uso de ellas o para facilitar el uso, la segregación, la división o el desarrollo de un predio.
- (bbb) **"Mejora capitalizable"** es aquella mejora a una edificación propiedad de un tercero en terrenos del Fideicomiso de la Tierra, autorizada por este último previo a su realización y conforme a lo dispuesto en este Reglamento, y que redunde en un aumento de valor de la propiedad. Excluye los gastos normales y necesarios de mantenimiento, artículos de lujo y las mejoras o reparaciones que sean necesarias debido a las acciones o negligencia del dueño(a) o por las cuales tenga derecho a recibir reembolso de una compañía de seguros o cualquier otro tercero.
- (ccc) **"Miembro"** es un miembro del Fideicomiso de la Tierra; aquella persona natural o jurídica que satisface los requisitos de membresía establecidos en la Sección 1 del Artículo IV de este Reglamento.
- (ddd) **"Negocio jurídico"** es el acto bilateral (dos partes) mediante el cual dos personas se transfieren derechos entre sí conforme a la ley.
- (eee) **"Obra"** es cualquier trabajo de construcción, reconstrucción, alteración, ampliación, mejora, reparación, conservación o mantenimiento de cualquier edificación. Incluye las mejoras e infraestructura necesarias para el uso, la segregación, la división o el desarrollo de terrenos.

Sometido por:




Aprobado por:




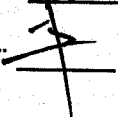
- (fff) **“Oficial del Fideicomiso de la Tierra”** es un funcionario(a) nombrado por el Director(a) Ejecutivo(a) del Fideicomiso de la Tierra con el consentimiento de la Junta de Fiduciarios para ejecutar deberes y facultades relacionadas con el Fideicomiso de la Tierra y encomendadas por la Ley 489, por este Reglamento o por cualquier Resolución de la Junta de Fiduciarios debidamente aprobada.
- (ggg) **“Oficial de la Junta de Fiduciarios”** es un fiduciario(a) que ha sido electo por los integrantes de la Junta de Fiduciarios con derecho al voto para ocupar el cargo de presidente(a), vicepresidente(a) o secretario(a) de dicha Junta.
- (hhh) **“Oficina de Participación Ciudadana”** es la Oficina de Participación Ciudadana y Desarrollo Social de la Corporación del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña.
- (iii) **“Organización de base comunitaria”** se refiere a las entidades comunitarias que conforman al G-8, Inc.
- (jjj) **“Parcela”** es una porción más pequeña de una finca, resultado de su división. Equivale a predios o solares.
- (kkk) **“Parcelaciones”** es el resultado de la división de una finca en porciones más pequeñas que se denominan como parcelas, predios o solares.
- (lll) **“Patrimonio”** es el conjunto de bienes pertenecientes a una persona o afectos a un fin, susceptibles de estimación económica.
- (mmm) **“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 bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
- (nnn) **“Persona con interés”** son las personas que residen, arriendan u operan un negocio o institución, o son dueños(as) de una o más propiedades, o llevan a cabo actividades en terrenos del Distrito, o contribuyen a la implantación del Plan para el Distrito, pero que no cumplen con los requisitos para ser miembros.
- (ooo) **“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” y preparado

Sometido por: 

Aprobado por: 


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; 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; aprobado mediante la Orden Ejecutiva 2007-15 del 11 de mayo de 2007; y según sea enmendado en el futuro.


- (ppp) **"Presidente(a)"** es el presidente(a) de la Junta de Fiduciarios.
- (qqq) **"Propietario(a)"** es el titular de una cosa con exclusión de cualquiera otra. Es también el dueño(a) de un interés legal o un uso productivo sobre un bien inmueble.
- (rrr) **"Proyecto"** es cualquier desarrollo o intervención de impacto físico espacial que se proponga o se lleve a cabo de conformidad con el Plan para el Distrito.
- (sss) **"Realojo"** es el proceso mediante el cual se reubica a una persona natural o jurídica, negocio, organización sin fines de lucro o familia que reside u ocupa un local de uso no residencial en el Distrito, de conformidad con la política pública establecida en los Artículos 20 y 21 de la Ley 489.
- (ttt) **"Rédito"** es la utilidad o el beneficio renovable que rinde un capital.
- (uuu) **"Régimen de propiedad horizontal"** es el esquema de propiedad múltiple en el que coexisten la propiedad privada sobre un apartamento susceptible de aprovechamiento independiente y el derecho de propiedad conjunto e inseparable de los titulares de los apartamentos sobre los elementos comunes del edificio o inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal.
- (vvv) El **"Registro de empresas y licitadores del Caño Martín Peña"** es el registro creado por la Ley 489 de 24 de septiembre de 2004 que mantiene la Corporación, en el cual se incluyen todas las empresas comunitarias ubicadas dentro del Distrito y en la Península de Cantera que operen dentro lo dispuesto por las leyes y los reglamentos aplicables.
- (www) **"Registro de Miembros"** es el Registro de Miembros del Fideicomiso de la Tierra que mantiene el Fideicomiso de la Tierra, de todas las personas que satisfacen los requisitos de membresía dispuestos en este Reglamento y que así lo

Sometido por: 
Aprobado por: 

han evidenciado a satisfacción de la Corporación o del Fideicomiso de la Tierra, según aplique, para registrar la firma de éstos y para registrar si tienen o no derecho a ejercer el voto en las asambleas de miembros.

- (xxx) "**Registro de la Propiedad**" es una entidad administrativa adscrita al Departamento de Justicia que comprende todo el territorio del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y opera por secciones, según las demarcaciones territoriales establecidas en la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, según enmendada. Allí radica el conjunto de libros donde se hace constar y se publica formalmente el estado jurídico de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
- (yyy) "**Registro de personas con interés**" es el Registro de las personas con interés dispuesto por este Reglamento que mantiene el Fideicomiso de la Tierra con el propósito de garantizarles su derecho a ser escuchados sobre aquellos asuntos que afecten sus intereses en el Distrito.
- (zzz) "**Registro de Residentes y Negocios**" es el "Registro de Residentes, Negocios y Organizaciones Sin Fines de Lucro del Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña" creado por la Ley Núm. 489, que mantiene la Corporación.
- (aaaa) "**Reglamento**" es este Reglamento general para el funcionamiento del Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña.
- (bbbb) "**Reglamento de funcionamiento interno**" es el Reglamento de funcionamiento interno de la Junta de Fiduciarios.
- (cccc) "**Remanente de mejoras urbanas**" se refiere a aquellas porciones de los bienes inmuebles adquiridos por una agencia pública con el fin de llevar a cabo una obra, pero que al ésta ser finalizada, quedan libres para otros usos ya que no fueron utilizados para la obra en cuestión.
- (dddd) "**Residente *bona fide***" es una persona cuya residencia habitual y permanente está ubicada en el Distrito, que ha residido en el Distrito durante un período mínimo

Sometido por: 

Aprobado por: 

ininterrumpido de tres (3) años previo a la fecha de ser considerada para la concesión de algún beneficio dispuesto por este Reglamento.

(eeee) **"Ruina"** es lo que queda de una estructura, edificación o rótulo y que por el grado de deterioro en que se encuentra no es posible reconstruirlo.

(ffff) **"Servidumbre de paso"** es el derecho a pasar por una finca ajena.

(gggg) **"Servicios directos a la comunidad"** son aquellos servicios sociales, educativos, de salud física o mental, religiosos, de incubación de empresas comunitarias y apoyo empresarial, o cualesquiera otros de naturaleza similar que el Fideicomiso de la Tierra y la Corporación determinen por separado o conjuntamente, que ofrecen las agencias públicas y organizaciones sin fines de lucro, incluyendo centros comunitarios y organizaciones de base comunitaria, y que benefician principalmente a los residentes, comerciantes y personas sin hogar en el Distrito.

(hhhh) **"Superficiario(a)"** es el titular del derecho de superficie o la persona que tiene derecho a levantar o mantener, temporal o indefinidamente, en terrenos o estructuras del Fideicomiso de la Tierra, edificios o plantaciones de las que adviene titular en propiedad separada bajo ciertas y determinadas condiciones.

(iiii) **"Terrenos públicos"** son los terrenos que pertenecen al Estado o a cualquier agencia pública, aquellos de dominio público o los destinados a uso público.

(jjjj) **"Transferencia"** es la cesión a otra persona del derecho, dominio o atribución que se tiene sobre un bien.

(kkkk) **"Titularidad"** es la cualidad o condición de titular de una persona que tiene a su nombre un título o documento jurídico que la identifica, le otorga derecho o la propiedad de algo, o le impone una obligación.

(llll) **"Título oneroso"** es el que presupone el intercambio de prestaciones entre la persona que adquiere el título y la persona que lo transmite

(mmmm) **"Unidad de vivienda"** es un espacio físico habitado por una familia o individuo como su lugar habitual de residencia.

Sometido por: 

Aprobado por: 

(nnnn) "**Vacante**" es el estado en que se encuentra una estructura que está desocupada o un predio que no está sembrado o edificado.

(oooo) "**Vivienda asequible**" es la unidad de vivienda por la cual la familia o individuo que la ocupe como su lugar habitual de residencia paga anualmente, por concepto de alquiler o deuda hipotecaria, contribuciones sobre la propiedad y seguros, una cantidad total que no exceda el treinta por ciento (30%) de los ingresos de la familia o individuo que la ocupa, y que satisfaga otros parámetros fijados por los programas disponibles para familias o individuos de ingresos bajos.


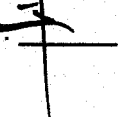
(pppp) "**Vivienda de interés social**" es toda aquella unidad de vivienda que, para ser asequible a una familia o individuo de ingresos bajos, tiene un precio igual o menor al máximo establecido por la Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, según enmendada, conocida como "Ley de coparticipación del sector público y privado para la nueva operación de vivienda", según dicha cantidad varíe de tiempo en tiempo.

ARTÍCULO III: ASPECTOS GENERALES DEL FIDEICOMISO DE LA TIERRA

Sección 1: Naturaleza del Fideicomiso de la Tierra

El Fideicomiso de la Tierra es una organización privada sin fines de lucro, con personalidad jurídica independiente y existencia perpetua. Cualquier modificación futura a la naturaleza del Fideicomiso de la Tierra deberá garantizar su continuidad y permanencia a perpetuidad.


El organismo rector del Fideicomiso de la Tierra y el agente fiduciario de los bienes fideicomitados será la Junta de Fiduciarios, compuesta y designada conforme a lo dispuesto en la Ley 489 y en este Reglamento. Los miembros del Fideicomiso de la Tierra serán los dueños(as) o arrendatarios(as) de edificaciones, o de unidades de vivienda o de locales de uso no residencial localizados parcial o totalmente en terrenos propiedad del Fideicomiso de la Tierra, que cumplan con los requisitos de membresía que se establecen en este Reglamento.


Sometido por: 
Aprobado por: 

Sección 2: Patrimonio del Fideicomiso de la Tierra

El patrimonio del Fideicomiso de la Tierra estará constituido por los siguientes bienes:

- (a) Los terrenos localizados en el Distrito que fueron transferidos a la Corporación o cuya titularidad le fue investida a la Corporación en virtud de los Artículos 16 y 17 de la Ley Núm. 489, una vez la Corporación los transfiera al Fideicomiso de la Tierra. El Fideicomiso de la Tierra retendrá la titularidad sobre estos terrenos y no podrá venderlos o transferirlos en forma alguna.
- (b) Aquellos terrenos que adquiera posteriormente en el Distrito o fuera de él, por donación, transferencia, compra, permuta o por cualquier otro negocio jurídico permitido por la ley. El Fideicomiso de la Tierra retendrá la titularidad sobre los terrenos que adquiera en el Distrito y no podrá venderlos o transferirlos en forma alguna. Esta limitación de enajenar no aplica a los terrenos ubicados fuera del Distrito que adquiera el Fideicomiso de la Tierra, los cuales podrán ser vendidos o transferidos cuando pierdan su valor estratégico para los fines del Fideicomiso de la Tierra.
- (c) Aquellas estructuras, edificaciones, unidades de vivienda, locales de uso no residencial u obras que adquiera de terceros o que sean construidas por el propio Fideicomiso de la Tierra, mientras retenga su titularidad.
- (d) Aquellos derechos y bienes muebles e inmuebles, tangibles e intangibles que la Corporación le transfiera o que el Fideicomiso de la Tierra adquiera para cumplir con su misión y lograr sus objetivos. Esto incluye, sin que represente una limitación, tierras; edificaciones, unidades de vivienda, locales de uso no residencial, obras y cualesquiera otras estructuras; activos financieros tales como dinero, valores, créditos, cuentas por cobrar, productos, pagarés, bonos y acciones; y, derechos, tales como contratos, propiedad intelectual y marcas registradas.

Sometido por: 

Aprobado por: 

Sección 3: Visión, misión, objetivos y principios rectores del Fideicomiso de la Tierra

3.1 Visión

El Fideicomiso de la Tierra adopta la visión expresada por las comunidades que conforman el Distrito y recogida en la Ley 489 de lograr “[u]na comunidad unida, segura y próspera, modelo de convivencia autogestionaria en el corazón de San Juan”.

3.2 Misión

El Fideicomiso de la Tierra tiene la misión de poseer, custodiar y administrar todos los terrenos que la Corporación le transfiera y los bienes que adquiera en el futuro para el beneficio de las comunidades que comprenden el Distrito, para propiciar su desarrollo integral y sustentable y la superación de la pobreza de sus residentes, y para fomentar una relación saludable entre el ambiente natural, la ciudad y dichas comunidades.

El Fideicomiso de la Tierra llevará a cabo su misión en estrecha colaboración y coordinación con la Corporación, con la participación efectiva y protagónica del G-8, los residentes y las organizaciones de base comunitaria del Distrito, mediante alianzas entre las comunidades, el sector público y el sector privado y de conformidad con el Plan para el Distrito.

3.3 Objetivos

En armonía con su visión y para cumplir con su misión, el Fideicomiso de la Tierra tendrá los siguientes objetivos:

- (a) Contribuir a resolver el problema de titularidad de muchos residentes en el Distrito mediante la tenencia colectiva del terreno.
- (b) Evitar la desintegración o desplazamiento involuntario de la comunidad.
- (c) Atender con equidad el desplazamiento físico o económico de las familias o individuos de bajos ingresos que residan en el Distrito que resulte de los proyectos de reconstrucción urbana.
- (d) Garantizar vivienda asequible en el Distrito.

Sometido por: 

Aprobado por: 

- (e) Adquirir, poseer, custodiar y administrar tierras en beneficio de la comunidad, para aumentar el control local sobre la tierra y evitar la toma de decisiones por dueños(as) ausentes.
- (f) Facilitar la participación de los residentes y la inversión estratégica del sector privado, así como la redistribución con equidad del aumento en el valor de la tierra mediante bonos de participación una vez lo viabilice la ley y los reglamentos que se adopten para tal propósito, diversificando así las fuentes de ingresos de las familias y la reinversión en el Distrito. Cualquier distribución de réditos estará sujeta a que se garantice la existencia a perpetuidad del Fideicomiso de la Tierra.
- (g) Recuperar la inversión económica del Estado en la reconstrucción urbana del Distrito para crear un fondo rotativo que permita reinvertir en el Distrito o en otros lugares con propósitos similares. Cualquier reinversión fuera del Distrito se llevará a cabo únicamente cuando beneficie el desarrollo del Distrito o cuando se hayan atendido a cabalidad todas las necesidades del Distrito.
- (h) Maximizar el patrimonio de la comunidad y alcanzar el potencial pleno del Fideicomiso de la Tierra para generar riqueza, manteniendo la solvencia económica y financiera del Fideicomiso de la Tierra y protegiendo los terrenos sobre los cuales haya una limitación de enajenar.

3.4 Principios rectores

3.4.1 *Principios sobre desarrollo*

Las acciones del Fideicomiso de la Tierra se llevarán a cabo en estrecha coordinación con la Corporación y el G-8 y propiciarán la implantación del Plan para el Distrito, manteniendo un enfoque integral del desarrollo apoyado en la capacidad de autogestión de los residentes del Distrito. Dichas acciones serán consecuentes con los siguientes principios rectores:

- (a) Estimular la autogestión y el desarrollo cívico y democrático que hace del residente el eje central de la planificación y la acción de renovación, desarrollo y mejoramiento de la calidad de vida.

Sometido por: 

Aprobado por: 

- (b) Promover la participación de los miembros y personas con interés en la formulación e implantación de las actividades del Fideicomiso de la Tierra y en los procesos de toma de decisiones, y propiciar el diálogo entre los sectores involucrados.
- (c) Cultivar alianzas entre el Fideicomiso de la Tierra y las comunidades, y los sectores públicos, privado sin fines de lucro y privado empresarial.
- (d) Mantener un enfoque integral al buscar soluciones a los problemas del Distrito, propiciando procesos de desarrollo económico comunitario y de desarrollo del capital social comunitario, necesarios para forjar una mejor calidad de vida, en conjunto con los procesos de rehabilitación física y ambiental.
- (e) Propiciar la permanencia de las comunidades que conforman el Distrito, promover una mayor integración social y mantener y fortalecer la cohesión comunitaria.
- (f) Propiciar que los residentes vivan en viviendas adecuadas y seguras, con servicios básicos de excelencia y en un ambiente comunitario a escala humana, en armonía con la naturaleza y con acceso a ofrecimientos de bienes y servicios, de entretenimiento y de recreación que propicien una vida urbana de calidad.
- (g) Maximizar las posibilidades de reubicación dentro del Distrito para los residentes que tengan que ser realojados como parte de la implantación del Plan para el Distrito, y que deseen permanecer en el Distrito.
- (h) Conducir a la equidad social, la justicia ambiental y al desarrollo sustentable.
- (i) Propiciar la rehabilitación y conservación y fomentar el uso sustentable y el disfrute del Caño Martín Peña, como parte de un recurso natural de importancia mayor, a saber, el Estuario de la Bahía de San Juan.
- (j) Propiciar que las oportunidades económicas y el aumento en el valor de la tierra que generará la inversión en el Distrito redunden en un mayor apoderamiento comunitario y en el mejoramiento de la situación económica y de la calidad de vida de los residentes del mismo.
- (k) Mejorar la estética del paisaje urbano, proveer una red adecuada de espacios públicos y privilegiar el uso de medios no motorizados de transportación y de

Sometido por: 

Aprobado por: 

transporte colectivo, promoviendo ambientes peatonales agradables, seguros y accesibles.

- (l) Fomentar la integración de las comunidades a la Región Metropolitana de San Juan, preservando la identidad y el carácter del Distrito mientras se supera la marginación urbana, social y económica.
- (m) Reducir el riesgo a desastres, incidiendo sobre los factores físicos, sociales y económicos que hacen vulnerables a las comunidades, y en lo posible, sobre las amenazas naturales y generadas por el ser humano que actúan en el Distrito.

3.4.2 Principios éticos

El Fideicomiso de la Tierra, sus fiduciarios(as), oficiales, funcionarios(as) y empleados(as), no discriminarán por razón de género, raza, color, origen, edad, nacimiento, condición social, ideas religiosas o políticas, preferencia sexual, condición de veterano, ni por impedimento físico o mental. Mantendrán y observarán una política de transparencia y acceso a la información que sea de interés general y que no sea calificada como confidencial.

Además, los fiduciarios(as), oficiales, funcionarios(as) y empleados(as) del Fideicomiso de la Tierra se regirán por los más altos principios éticos que condenan y desalientan todo conflicto de interés en el que los intereses de índole privado podrían influir de manera inadecuada en la ejecución de sus funciones y responsabilidades oficiales. Se conducirán en todo momento conforme a los siguientes estándares éticos, entre otros:

- (a) Evitarán tomar cualquier acción que pueda resultar en conflicto de intereses o apariencia de conflicto de intereses. Un fiduciario(a), oficial, funcionario(a) o empleado(a) representa intereses encontrados cuando debe promover, participar o decidir sobre algún asunto en beneficio del Fideicomiso de la Tierra; y simultánea o consecutivamente, en su relación con otras personas, debe promover, participar o decidir sobre el mismo asunto de manera contraria a los intereses del Fideicomiso de la Tierra. Un fiduciario(a) representa intereses en conflicto, además, cuando su

Sometido por: 

Aprobado por: 

conducta en el ejercicio de los deberes y facultades de su cargo se aparta de los principios establecidos en la Ley 489, en este Reglamento y en el Reglamento de funcionamiento interno.

- (b) No incurrirán en conducta, tipificada o no como delito, que lesione el nombre del Fideicomiso de la Tierra.
- (c) No utilizarán los deberes y facultades de su cargo para fines incompatibles con la visión, misión, los objetivos, los principios rectores y las funciones del Fideicomiso de la Tierra.
- (d) No utilizarán los bienes del Fideicomiso de la Tierra para fines que no sean los del Fideicomiso de la Tierra.
- (e) No harán uso ilícito de, ni divulgarán para propósitos ajenos al Fideicomiso de la Tierra la información obtenida a través del cargo que ocupen, y mantendrán confidencialidad sobre los asuntos que así se califiquen.
- (f) No utilizarán las facultades y deberes del cargo que ocupan para ejercer influencias para beneficio propio, de familiares o de cualquier amigo(a) o allegado(a).
- (g) No utilizarán criterios político partidistas en el descargo de sus funciones.
- (h) No solicitarán o aceptarán de persona alguna, para sí o para cualquier miembro de su unidad familiar, bien alguno de cualquier naturaleza como regalo, pago o compensación por el ejercicio de sus funciones.
- (i) No intervendrán en cualquier asunto en el que éstos, algún integrante de su unidad familiar hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, o su pareja en una unión de hecho o relación consensual tenga un interés económico particular, entendiéndose que en el caso de miembros o personas con interés que a su vez sean fiduciarios(as), esta prohibición no les excluye de recibir los servicios y beneficios a los que tengan derecho.
- (j) No representarán los intereses de terceras personas cuando estos intereses sean incompatibles con los del Fideicomiso de la Tierra.

Sometido por: 

Aprobado por: 

(k) No incurrirán en cualquier otra conducta incompatible con sus deberes fiduciarios(as), según establecido por ley, este Reglamento o el Reglamento de funcionamiento interno.

El Fideicomiso de la Tierra ejercerá todos sus deberes y facultades en armonía con la Ley 489, este Reglamento, el Plan para el Distrito y cualesquiera otras disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

3.4.3 Política de transparencia

La Junta de Fiduciarios hará públicos y divulgará los planes estratégicos y de trabajo; el presupuesto; los estados financieros del Fideicomiso de la Tierra; los informes que se rindan conforme a este Reglamento; las auditorías externas; los reglamentos, guías y normas que adopte para el cumplimiento con sus deberes y responsabilidades; el registro de los contratos otorgados; los informes que rinda la Junta de Fiduciarios y los comités de trabajo creados por este Reglamento o que la Junta de Fiduciarios pueda crear en el futuro; las convocatorias a subasta y a asambleas de miembros; y cualquier otra información que sea de interés general. El Fideicomiso de la Tierra podrá difundir información mediante una página de Internet, publicaciones, hojas sueltas, anuncios y otros medios, según sea conveniente.

3.4.4 Política de confidencialidad

El Fideicomiso de la Tierra no divulgará información personal sobre sus fiduciarios(as), oficiales, empleados(as), funcionarios(as), miembros o personas con interés, ni proveerá listas de sus miembros o personas con interés, salvo por requerimiento legal. La Corporación se registrará por esta política de confidencialidad con respecto al uso y manejo de la información que recopile el Fideicomiso de la Tierra.

Sección 4: Deberes y facultades del Fideicomiso de la Tierra



4.1: Deberes y facultades que surgen de la Ley 489

La Ley 489 dispone específicamente los siguientes deberes y facultades que tendrá el Fideicomiso de la Tierra para lograr los objetivos enumerados en la propia Ley y dispuestos en la Sección 3 de este Artículo:

Sometido por: 

Aprobado por: 

- (a) Realizar las parcelaciones convenientes para el interés general con arreglo al Plan para el Distrito e imponer condiciones restrictivas a los terrenos cuando éstas sean necesarias. Las parcelaciones y la imposición de condiciones restrictivas se harán de conformidad con la normativa vigente y requerirán, además, el endoso de la Corporación.
- (b) Adquirir terrenos vacantes o con estructuras en ruinas y escombros mediante el proceso de estorbo público o expropiación forzosa con el propósito de hacer viables obras necesarias o convenientes para la ejecución del Plan para el Distrito.
- (c) Adquirir los terrenos públicos en el Distrito, edificados o vacantes, mediante la transferencia al Fideicomiso de la Tierra de títulos de propiedad adquiridos por agencias públicas, con el propósito de implantar el Plan para el Distrito.
- (d) Adquirir los terrenos de servidumbres de paso y todos los terrenos remanentes de mejoras urbanas en el Distrito que estén bajo el dominio de cualquier agencia pública.
- (e) Asegurarse de que todos los terrenos que adquiera el Fideicomiso de la Tierra se presenten e inscriban en el Registro de la Propiedad, y de que se prepare la documentación necesaria para ello.
- (f) Administrar los terrenos adquiridos de forma efectiva para el beneficio equitativo de los residentes del Distrito.
- (g) Rendir informes anuales y toda la documentación requerida por ley para las corporaciones.
- (h) Valorar los terrenos al momento de adquirirlos y autorizar, suscribir y emitir bonos de participación sobre el valor de los mismos mediante el mecanismo descrito en el Artículo 19, Sección 10 de la Ley 489. Por la complejidad que conlleva la implantación de este mecanismo, antes de ponerlo en vigor, la Corporación y el Fideicomiso de la Tierra realizarán los estudios legales y financieros que sean necesarios para garantizar su viabilidad salvaguardando la permanencia a perpetuidad y la continuidad del Fideicomiso de la Tierra. Cuando el Fideicomiso de

Sometido por: 
Aprobado por: 

la Tierra adopte reglamentación para hacer viable la implantación de este mecanismo, dispondrá para que sus beneficios apliquen a los titulares privados que hayan transferido o transfieran gratuitamente terrenos de su propiedad al Fideicomiso de la Tierra, retroactivo a la fecha de dicha transferencia.

- (i) Otorgar contratos de arrendamiento a largo plazo con derecho a heredarse sobre los terrenos adquiridos y vender o transferir el derecho sobre las edificaciones en los mismos.

4.2 Otros deberes y facultades

Además de los deberes y facultades específicos dispuestos en la Ley 489, el Fideicomiso de la Tierra tendrá todos aquellos otros necesarios o convenientes para alcanzar su visión, lograr sus objetivos y cumplir con su misión de conformidad con las políticas rectoras, entre éstos los siguientes:

- (a) Proteger los terrenos que forman parte del Distrito y que fueron transferidos a la Corporación o cuya titularidad le fue investida en virtud de los Artículos 16 y 17 de la Ley Núm. 489, una vez los reciba de la Corporación, así como aquellos otros que adquiriera en el Distrito a los cuales aplique la limitación de enajenar. .
- (b) Realizar las transacciones financieras necesarias para aumentar el capital del Fideicomiso de la Tierra con el fin de que éste pueda lograr sus objetivos, siempre que dichas transacciones no afecten la naturaleza del Fideicomiso de la Tierra ni pongan en riesgo su perpetuidad. Las transacciones financieras incluyen, sin que represente una limitación, transacciones financieras estructuradas, emisión de deuda y títulos e inversiones en deuda, capital, valores e instrumentos financieros.
- (c) Adquirir terrenos públicos o privados fuera del Distrito u otros bienes muebles e inmuebles cuando sea necesario o conveniente para la ejecución del Plan para el Distrito y disponer de ellos si pierden valor estratégico para el mismo.
- (d) Adquirir terrenos privados en el Distrito y edificaciones pertenecientes a terceros en terrenos del Fideicomiso de la Tierra mediante compra, donación o transferencia de

Sometido por: 

Aprobado por: 

agencias públicas o personas o entidades privadas con autoridad legal para transferir su titularidad.

- (e) Adquirir aquellos terrenos públicos en el Distrito que hayan sido adquiridos por cualquier agencia pública con posterioridad a la efectividad de la Ley 489.
- (f) Arrendar edificaciones en sus terrenos u otorgar derecho de superficie en terrenos y otros bienes inmuebles de su propiedad según se dispone más adelante en este Reglamento.
- (g) Imponer condiciones restrictivas en los terrenos y edificaciones que sean de su propiedad, según lo considere necesario o conveniente para implantar el Plan para el Distrito y adelantar la consecución de la visión, misión, objetivos y principios rectores que se enuncian en este Reglamento.
- (h) Mantener un registro actualizado de los miembros del Fideicomiso de la Tierra y otro de las personas con interés.
- (i) Comparecer como dueño(a) en todos los negocios jurídicos de compraventa, financiamiento, refinanciamiento, hipoteca, arrendamiento y cualquiera otro que afecte o grave sus propiedades.
- (j) Gestionar la cancelación de cualquier carga o gravamen que pueda afectar los bienes inmuebles adquiridos. En caso de que el gravamen sea una servidumbre, se gestionará su cancelación si dejara de ser necesaria o no fuera utilizada por un período prolongado de tiempo.
- (k) Solicitar, aceptar y obtener cualesquiera fondos, donaciones, usufructos, fideicomisos, inversiones o ayudas técnicas o económicas del gobierno federal, agencias públicas o de fuentes privadas para llevar a cabo los propósitos del Fideicomiso de la Tierra o para apoyar iniciativas, programas y proyectos de la Corporación; auspiciar proyectos originados bajo leyes o programas federales; actuar como entidad delegante o delegatoria; y, supervisar la utilización de los fondos así adquiridos.

Sometido por: 

Aprobado por: 

- (l) Vender las edificaciones construidas en terrenos de su propiedad, reservándose los derechos de tanteo y de retracto, y establecer fórmulas de reventa para asegurar la disponibilidad de vivienda asequible en el Distrito, según los parámetros que la Corporación y el Fideicomiso de la Tierra establezcan por reglamentación especial.
- (m) Otorgar financiamiento y hacer inversiones financieras o donaciones bajo los términos y condiciones que estime apropiados en proyectos y programas que promueva la Corporación o el Fideicomiso de la Tierra.
- (n) Establecer los mecanismos para la participación de sus miembros y otras personas con interés en sus procesos deliberativos y toma de decisiones sobre todos aquellos asuntos que puedan afectarles y garantizar su riguroso cumplimiento.
- (o) Verificar el estado contributivo de sus bienes inmuebles a la fecha de adquisición y realizar las gestiones necesarias en el CRIM para el pago de cualquier deuda insatisfecha.
- (p) Cobrar las contribuciones territoriales de las edificaciones pertenecientes a terceros en terrenos del Fideicomiso de la Tierra que no estén exentas de pago para transferirlas al CRIM y mantenerlas libres de ese gravamen.
- (q) Contratar las obras y los servicios que sean necesarios para cumplir con las responsabilidades del Fideicomiso de la Tierra y su plan de trabajo. En la otorgación de contratos y subcontratos para la adquisición de bienes y servicios o el desarrollo de obras, el Fideicomiso de la Tierra dará prioridad, en la medida que lo permitan las leyes y la reglamentación aplicables, a aquellas empresas de base comunitaria que estén debidamente calificadas y que figuren en el Registro de empresas y licitadores del Caño Martín Peña.
- (r) Crear mediante resolución las subsidiarias que estime conveniente para descargar cualesquiera de sus funciones.
- (s) Mantener y administrar el Fondo rotativo para la reinversión y los otros fondos que se crean en el Artículo XII.

Sometido por: 

Aprobado por: 

- (t) Controlar de manera exclusiva sus propiedades y actividades y decidir el carácter y necesidad de todos sus gastos y la forma en que los mismos habrán de incurrirse, autorizarse y pagarse.
- (u) Establecer las tarifas y cargos a cobrarse por el uso de los bienes que posea.
- (v) Dar en préstamo o donar dinero a sus subsidiarias y comprar y vender o permutar acciones, bonos u otras obligaciones de éstas.
- (w) Tomar dinero a préstamo para cualquiera de sus fines, incluyendo, sin que represente una limitación, el fin de consolidar, reconsolidar o comprar, pagar o cancelar cualesquiera bonos u otras obligaciones en circulación que haya emitido o asumido el Fideicomiso de la Tierra, cuyo principal e interés es pagadero en todo o en parte de sus rentas.
- (x) Proveer ayuda económica de cualquier clase, incluyendo incentivos y subsidios, o ayuda técnica para llevar a cabo desarrollos en el Distrito.
- (y) Vender o descontar, en transacción pública o privada, hipotecas u otros títulos de valor en su poder.
- (z) Propiciar la continuidad de los servicios directos a las comunidades que ofrecen las agencias gubernamentales y las organizaciones sin fines de lucro en el Distrito.
- (aa) Promover la participación real y efectiva de los miembros y personas con interés en los procesos de toma de decisiones utilizando, entre otros, los mecanismos dispuestos en este Reglamento, y diseñar e implantar estrategias de educación popular para comunicar en un lenguaje accesible a los miembros y personas con interés el contenido de este Reglamento, los informes y documentos técnicos que se elaboren, así como cualquier otra información pertinente.
- (bb) Establecer e implantar estrategias dirigidas a motivar a los titulares particulares de terrenos en el Distrito a ingresar al Fideicomiso de la Tierra.
- (cc) Cualesquiera otros deberes y facultades que la Junta de Directores o la Junta de Fiduciarios determinen que son necesarios o convenientes para alcanzar sus objetivos. Cualquier facultad adicional determinada necesaria o conveniente por la

Sometido por: 

Aprobado por: 

Junta de Fiduciarios, deberá ser ratificada por la Junta de Directores antes de que el Fideicomiso de la Tierra pueda ejercerlas.

ARTÍCULO IV: MEMBRESÍA

Sección 1: Requisitos

Todos los miembros del Fideicomiso de la Tierra cumplirán con los siguientes requisitos:

- (a) Ser dueño(a) de cualquier edificación o de una o más unidades de vivienda o locales de uso no residencial en que esté dividida una edificación, y que esté(n) ubicado(s) total o parcialmente en terrenos del Fideicomiso de la Tierra, o ser arrendatario(a) de cualquiera de éstos por los últimos tres (3) años de manera ininterrumpida. En los casos donde haya varios dueños(as) o un arrendamiento, aplicarán, además, los siguientes criterios, según corresponda:
 - i. Cuando una edificación, o unidad de vivienda o local de uso no residencial dentro de una edificación tenga más de un dueño(a), todos los dueños(as) serán miembros.
 - ii. El arrendatario(a) de una edificación de uso residencial o de una unidad de vivienda dentro de una edificación deberá haberla ocupado físicamente como residente por un término mínimo de seis (6) meses en cada uno de los últimos tres (3) años.
 - iii. El arrendatario(a) de una edificación de uso no residencial o local de uso no residencial deberá haber operado para sí un negocio o actividad sin fines de lucro en esa edificación o local de manera ininterrumpida por los últimos tres (3) años. En este caso, se requerirá, además, que acredite que obtuvo y están vigentes todos los permisos requeridos para la operación del tipo de negocio o actividad de que se trate.
- (b) Ser mayor de edad o estar emancipado(a) legalmente. En caso de menores no emancipados que sean dueños(as) de alguna edificación, unidad de vivienda o local

Sometido por: 

Aprobado por: 

de uso no residencial en terrenos del Fideicomiso de la Tierra, será miembro el tutor legal del menor, en su representación, hasta que el menor alcance la mayoría de edad o sea emancipado(a) legalmente.

Sección 2: Registro de Miembros del Fideicomiso de la Tierra

2.1 Propósito del Registro de miembros

El Registro de Miembros se utilizará para notificar convocatorias a las asambleas del Fideicomiso de la Tierra, determinar quien tiene derecho al voto y para cualquier otra gestión que requiera la participación de los miembros del Fideicomiso de la Tierra.

2.2 Cumplimiento con los requisitos de membresía

Será responsabilidad de cada persona que cumpla con los requisitos para ser miembro notificar al Fideicomiso de la Tierra y someter la evidencia correspondiente para ser incluido de inmediato en el Registro de Miembros. También será responsabilidad de todo miembro mantener actualizados los documentos que acrediten su cumplimiento con los requisitos de membresía que le sean aplicables. Será responsabilidad de todo miembro que deje de cumplir con los requisitos notificarlo al Fideicomiso de la Tierra para que sea excluido del Registro de Miembros.

Para ingresar al Registro de Miembros, cada persona que cumpla con los requisitos de membresía debe presentar los siguientes documentos, según aplique:

- (a) El formulario debidamente completado que prepare la Corporación o el Fideicomiso de la Tierra, según aplique, en el que provea el nombre, apellidos, la firma, y la dirección física y postal, además de la dirección de correo electrónico y número de teléfono, si algunos, y otra información pertinente para los fines del Fideicomiso de la Tierra. El documento debe ser firmado en presencia de un representante autorizado(a) del Fideicomiso de la Tierra, quien certificará en dicho documento que quien firma es quien dice ser. De tratarse de una persona que no puede firmar, ésta marcará el documento con una "x" y el representante autorizado(a) certificará la autenticidad de la firma. Al momento de la firma, la persona debe presentar al

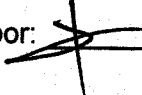
Sometido por: 

Aprobado por: 

representante autorizado(a) los siguientes documentos o cualquier otro que la Junta de Fiduciarios acepte en su defecto:

- i. Una identificación con foto expedida por una agencia pública que acredite que la persona que firma es quien dice ser.
 - ii. Un documento expedido por una agencia pública que evidencie la edad de la persona.
 - iii. En el caso de menores emancipados(as), la escritura de emancipación o el certificado de matrimonio, según aplique.
- (b) Si la persona es dueño(a) de una edificación o unidad de vivienda o local no residencial en tierras del Fideicomiso de la Tierra, debe presentar copia de la escritura de su propiedad, o en su defecto, una declaración jurada utilizando el formulario que se adopte para este propósito y (i) una certificación expedida por una de las organizaciones de base comunitarias que componen el G-8 usando el formulario que se adopte para tales fines o (ii) cualquier otro documento que acredite fehacientemente el cumplimiento con el requisito de membresía aplicable.
- (c) Si la persona es arrendataria debe presentar una declaración jurada utilizando el formulario que se adopte para evidenciar su cumplimiento con el requisito de membresía y (i) copia de los contratos de arrendamiento de los últimos tres (3) años o (ii) una certificación de residencia expedida por una de las organizaciones de base comunitarias que componen el G-8 usando el formulario que la Corporación o el Fideicomiso de la Tierra, según aplique, adopte para tales fines; y, por lo menos uno (1) de los siguientes documentos para cada uno de los últimos tres (3) años:
- i. Factura de la Autoridad de Energía Eléctrica a su nombre o a nombre de una persona con quien conviva y con la dirección del lugar que arrienda.
 - ii. Factura de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados a su nombre o a nombre de una persona con quien conviva y con la dirección del lugar que arrienda.

Sometido por: 

Aprobado por: 

- iii. Factura de servicio telefónico a su nombre o a nombre de una persona con quien conviva y con la dirección del lugar que arrienda.
- iv. Factura de servicio de televisión por cable o satélite a su nombre o a nombre de una persona con quien conviva y con la dirección del lugar que arrienda.
- v. Cualquier otro documento que acredite fehacientemente el cumplimiento con el requisito de membresía aplicable.

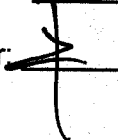
La Corporación o el Fideicomiso de la Tierra, según aplique, se reservan el derecho de solicitar evidencia adicional de ser necesario, y de entenderlo pertinente, entrevistar a los vecinos(as) del solicitante y al liderato de la comunidad donde éste ha informado que es dueño(a) o arrendatario(a) de una edificación, unidad de vivienda o local de uso no residencial en terrenos del Fideicomiso de la Tierra, para corroborar la información suministrada como evidencia de cumplimiento con los requisitos de membresía.

2.3 Primer Registro de Miembros

La Corporación preparará el primer Registro de Miembros del Fideicomiso de la Tierra en un término no mayor de trescientos (300) días a partir de la fecha en que entre en vigencia este Reglamento.

La Corporación elaborará un aviso sobre su intención de preparar el primer Registro de Miembros, su propósito y los requisitos de membresía. La Corporación publicará dicho aviso en la prensa y a través de medios de información comunitarios, tales como boletines informativos, hojas sueltas, afiches en centros comunales, iglesias y comercios, a través de organizaciones de base comunitaria, en las oficinas de la Corporación o cualquier otro medio que considere conveniente. El aviso dispondrá un término no menor de sesenta (60) días para que toda persona que cumpla con los requisitos de membresía así lo acredite a satisfacción de la Corporación y sea incluida en dicho Registro. Será responsabilidad de la Corporación gestionar al menos una visita a cada dueño(a) o arrendatario(a) que ocupe edificaciones, unidades de vivienda o locales de uso no residencial localizados en

Sometido por: 

Aprobado por: 

tierras del Fideicomiso de la Tierra, para requerirles la información que le acredite como miembro.

2.4 Actualización del Registro de Miembros

Una vez confeccionado el primer Registro de Miembros, el Fideicomiso de la Tierra será responsable de mantenerlo actualizado para incluir a toda persona que haya sido excluida por error o que cumpla con los requisitos de membresía después de la preparación del registro inicial y para excluir a toda persona que deje de cumplir con los mismos.

Para ello, el Fideicomiso de la Tierra elaborará un aviso sobre su intención de actualizar el Registro de Miembros, que explicará el propósito de dicho Registro y establecerá dónde se puede conseguir información sobre los requisitos para ser miembro y la evidencia que debe someter una persona para acreditar su cumplimiento con dichos requisitos. El Fideicomiso de la Tierra publicará el aviso en marzo y octubre de cada año, en la prensa y a través de medios de información comunitarios, tales como boletines informativos, hojas sueltas, afiches en centros comunales, iglesias y comercios, a través de organizaciones de base comunitaria, en las oficinas del Fideicomiso de la Tierra y de la Corporación o por cualquier otro medio que considere conveniente.

Los siguientes documentos estarán disponibles para examen público durante todo el año en la página de Internet que mantenga el Fideicomiso de la Tierra, si alguna, y en sus oficinas.

- (a) Copia del aviso más reciente.
- (b) Documento de orientación al público sobre los requisitos para ingresar y permanecer en el Registro de Miembros.
- (c) Formularios para solicitar el ingreso al Registro de Miembros.

El Fideicomiso de la Tierra se reserva el derecho de verificar en cualquier momento que considere necesario el cumplimiento con los requisitos de membresía de cualquier persona que se haya registrado como miembro. El Fideicomiso de la Tierra

Sometido por:

Aprobado por:

depurará el Registro de Miembros regularmente, para lo cual podrá requerir a los miembros que acrediten a satisfacción del Fideicomiso de la Tierra que continúan cumpliendo con los requisitos de membresía. El Fideicomiso de la Tierra podrá establecer procedimientos adicionales que le permitan mantener actualizado y depurar el Registro de Miembros.

2.5 Información que contiene el Registro de Miembros


El Registro de Miembros incluirá, como mínimo, la siguiente información para cada miembro:


- (a) el nombre y apellidos;
- (b) la firma;
- (c) la dirección física y postal;
- (d) el número de teléfono, si lo tiene;
- (e) la dirección de correo electrónico, si la tiene;
- (f) el número de años en los que ha ocupado alguna edificación en el Distrito;
- (g) la dirección de la unidad(es) de vivienda o local(es) de uso no residencial que ocupa o de la cual es propietario(a);
- (h) el nombre del dueño(a) de la propiedad si es distinto al miembro;
- (i) una determinación de si ese miembro tiene o no derecho al voto conforme a los criterios dispuestos en la Sección 3.2.1 de este Artículo; y,
- (j) en caso de ser elegible para votar tanto al norte como al sur del Caño, la determinación del miembro sobre si ejercerá su derecho al voto en la asamblea correspondiente al norte o al sur del Caño, cuando esto aplique.

Sección 3: Derechos de los miembros

3.1 Derechos generales

Todos los miembros serán notificados y escuchados con relación a las decisiones que tome el Fideicomiso de la Tierra que afecten sus derechos y tendrán acceso a todos los documentos e informes relacionados con las actividades del Fideicomiso de la Tierra, de conformidad con las políticas de de transparencia y de

Sometido por: 

Aprobado por: 

confidencialidad establecidas en las Secciones 3.4.3 y 3.4.4 del Artículo III de este Reglamento. El derecho a ser escuchado no se limitará a la celebración de asambleas o vistas públicas, sino que incluirá todos aquellos mecanismos que garanticen una amplia y plena participación de los miembros en los procesos de toma de decisiones del Fideicomiso de la Tierra.

3.2 Derecho al voto

3.2.1 *Miembros con derecho al voto*

Tendrán derecho al voto en las asambleas debidamente convocadas aquellos miembros que hayan ingresado al Registro de Miembros por lo menos treinta (30) días antes de la fecha de la celebración de la asamblea y que cumplan además con los criterios que se disponen a continuación:

(a) Si es dueño(a) de una o más edificaciones, unidades de vivienda o locales no residenciales en los terrenos del Fideicomiso de la Tierra que:

- i. reside u opera un negocio o actividad sin fines de lucro en terrenos del Fideicomiso de la Tierra; o,
- ii. no han transcurrido tres (3) años o más desde la última vez que residió u operó un negocio o actividad sin fines de lucro en terrenos del Fideicomiso de la Tierra.

(b) Si es arrendatario(a) de la edificación o unidad de vivienda donde reside o de la edificación o local no residencial donde opera un negocio o actividad sin fines de lucro, cuando el dueño(a) no tenga derecho al voto con respecto a la misma por alguna de las siguientes razones:

- i. porque el dueño(a) ya lo ejerce el derecho al voto con respecto a otra edificación, unidad de vivienda o local no residencial en terrenos del Fideicomiso de la Tierra de la cual también sea dueño(a) o arrendatario(a); o,
- ii. porque han transcurrido tres (3) años o más desde que el dueño(a) de la edificación, unidad de vivienda o local de uso no residencial dejó de residir o

Sometido por: 

Aprobado por: 

de operar un negocio o actividad sin fines de lucro en terrenos del Fideicomiso de la Tierra.

3.2.2 *Representación de personas jurídicas y de grupos de personas que son propietarias pro indiviso*

Cuando una o más edificaciones, unidades de vivienda o locales no residenciales pertenezcan a una persona jurídica, ésta designará mediante resolución a la persona natural que ejercerá el derecho al voto que le corresponda.


Si alguna edificación, unidad de vivienda o local no residencial pertenece *pro indiviso* a diferentes personas, como en el caso de las sucesiones, éstas nombrarán a una sola para que les represente.


3.2.3 *Delegación del derecho al voto*

Un miembro con derecho al voto puede delegar dicho derecho al voto en otra persona mediante un escrito firmado por el miembro o mediante poder legal. El escrito deberá incluir la fecha en la que se firmó y las fechas de las asambleas para las que se autoriza la representación, excepto que se trate de un poder general otorgado ante notario, en cuyo caso será válido para todas las asambleas hasta que el miembro notifique su revocación al Fideicomiso de la Tierra. La Junta de Fiduciarios establecerá la forma de autenticar la firma del miembro antes de comenzar la asamblea.

Un miembro podrá delegar su derecho al voto sólo a una persona natural mayor de edad o emancipado(a) legalmente, que a su vez uno de los siguientes:

- (a) otro miembro;
- (b) resida bajo el mismo techo que el miembro que hace la delegación;
- (c) un familiar del primer grado de consanguinidad;
- (d) el cónyuge o pareja en una unión de hecho o relación consensual;
- (e) el arrendatario(a) de éste en la edificación, unidad de vivienda o local no residencial por el cual se ejerce el derecho al voto.

Sometido por: 

Aprobado por: 

Ninguna persona podrá representar a más de un miembro en el ejercicio del derecho al voto, excepto si a su vez es miembro, en cuyo caso podrá ejercer el derecho al voto por sí y en representación de otro miembro, para un máximo de dos (2) votos.

En los casos de delegación mediante escrito, la Junta de Fiduciarios autenticará la firma del miembro antes de comenzar la asamblea. Para tal propósito, la convocatoria indicará la fecha límite y el lugar para someter el escrito de delegación al Director(a) Ejecutivo(a). Asimismo, el escrito firmado en original por el miembro que delega su voto formará parte del expediente de la asamblea. En aquellos casos en que la delegación abarque más de una asamblea, el Director(a) Ejecutivo(a) hará constar ese hecho mediante certificación bajo su firma. En los casos en que la delegación se realice mediante poder legal, en el expediente de la asamblea el Director(a) Ejecutivo(a) hará constar el número de la escritura pública de poder legal, el nombre del notario(a) ante quien se otorga y la fecha de la escritura.

3.2.4 Ejercicio del derecho al voto

Cada miembro tendrá derecho a un solo voto independientemente del número de edificaciones, unidades de vivienda o locales no residenciales que posea o arriende, o del número de negocios o actividades sin fines de lucro que opere en terrenos del Fideicomiso de la Tierra.

La Junta de Fiduciarios podrá privar a cualquier miembro de su derecho al voto si incumple reiteradamente sus obligaciones y responsabilidades para con el Fideicomiso de la Tierra, entre ellas, la de participar activamente en las reuniones y las asambleas debidamente convocadas. El Director(a) Ejecutivo(a) notificará por escrito a los miembros cuyo derecho al voto le fuere suspendido, y éstos podrán objetar tal determinación siguiendo el procedimiento administrativo que más adelante dispone este Reglamento. Si no se objetara la determinación o si se objetara, pero fuere sostenida administrativamente, la Junta de Fiduciarios podrá restablecer el derecho al voto una vez el miembro demuestre interés y compromiso con el Fideicomiso de la Tierra conforme a los criterios y procedimientos que adopte la Junta de Fiduciarios,

Sometido por: 

Aprobado por: 

entre ellos, su participación activa en las reuniones y asambleas debidamente convocadas.

Sección 4: Personas con interés

El Fideicomiso de la Tierra mantendrá además del Registro de Miembros, un Registro de Personas con Interés, que incluirá a las personas que residen, arriendan, operan un negocio o institución, o son dueños(as) de una o más propiedades, o llevan a cabo actividades en terrenos del Distrito, o que contribuyen a la implantación del Plan para el Distrito, pero que no cumplen con los requisitos para ser miembros. A las personas incluidas en el Registro de Personas con Interés se les dará aviso de aquellas asambleas o reuniones donde se discutan asuntos que puedan afectar sus intereses para que puedan ser escuchados antes de que el Fideicomiso de la Tierra tome cualquier determinación con respecto a dichos asuntos. Será responsabilidad de las personas con interés inscribirse en el Registro de Personas con Interés, para lo cual deberán evidenciar a satisfacción del Fideicomiso de la Tierra que cumplen con los criterios para ser incluidas en dicho Registro.

Sección 5: Asambleas de miembros

5.1 Convocatoria

Las fechas provistas en esta sección constituyen una guía, y de ninguna manera se invalidará el proceso seguido por el hecho de haberse actuado fuera de las mismas en casos extraordinarios y cuando las circunstancias lo justifiquen. Cuando por circunstancias extraordinarias fuera del control de la Junta de Fiduciarios las asambleas no puedan convocarse o celebrarse conforme a las fechas dispuestas en esta Sección, la Junta de Fiduciarios tomará las medidas para que se celebren en la fecha más próxima posible.

5.1.1 Asamblea anual

No más tarde de 15 de febrero de cada año, la Junta de Fiduciarios convocará a todos los miembros del Fideicomiso de la Tierra y a las personas con interés a una asamblea anual en la cual los miembros considerarán el informe anual auditado al que

Sometido por: 

Aprobado por: 

se refiere la Sección 5.2 del Artículo VII de este Reglamento y aquellos otros asuntos que la Junta de Fiduciarios determine someter a la consideración de los miembros.

La asamblea anual deberá celebrarse no más tarde de 31 marzo de cada año. No más tarde de 15 de enero de cada año, la Junta de Directores someterá a la Junta de Fiduciarios cualquier asunto que interese someter a la consideración de los miembros, de forma que se incluya en la agenda de la asamblea anual.

5.1.2 Asamblea para elegir los fiduciarios(as) en representación de miembros

Por lo menos treinta (30) días antes de las fechas señaladas para su celebración, la Junta de Fiduciarios convocará las asambleas para que los miembros elijan a los fiduciarios(as) que les representarán conforme a lo dispuesto en el Artículo V de este Reglamento. De ser oportuno, la Junta de Fiduciarios podrá determinar añadir a la agenda de estas asambleas la elección de los miembros que serán integrantes del Comité de Auditoría de la Junta de Fiduciarios y los del Comité Conjunto de Planificación Estratégica, para lo cual establecerá el procedimiento a seguir.

La elección de los fiduciarios(as) en representación de los miembros se efectuará en asambleas separadas, una para elegir a los fiduciarios(as) representantes de los miembros de las comunidades al norte del Caño y otra para los de las comunidades al sur del Caño. Para ello, se convocará a los miembros que residan, operen un negocio o lleven a cabo actividades sin fines de lucro al norte o al sur del Caño a la asamblea correspondiente. Un miembro que por sus circunstancias cualifique para ejercer su derecho al voto al norte y al sur del Caño, solamente podrá votar en una de las dos asambleas, según conste en el Registro de Miembros.

Estas asambleas se llevarán a cabo por lo menos sesenta (60) días antes de que finalice el término de los fiduciarios(as) a reemplazar, o no más de sesenta (60) días después de que surja una vacante, según aplique. De estas fechas estar próximas a la fecha de la asamblea anual y de estimarlo conveniente, la Junta de Fiduciarios podrá optar por incluir la elección de fiduciarios(as) en la agenda de dicha

Sometido por: 



Aprobado por: 

asamblea, en cuyo caso deberá establecer los mecanismos para garantizar que solamente los miembros con derecho al voto elijan a los fiduciarios(as).

El Director(a) Ejecutivo(a) enviará a la brevedad posible una notificación a los miembros sobre la vacante y la intención de celebrar una asamblea para elegir el fiduciario(a) que cubrirá la vacante, y solicitará a los miembros que sometan candidatos(as) a ocupar dicho cargo. Un miembro puede nominar a otro miembro o a sí mismo para ser candidato(a) a fiduciario(a). Los nombres y datos personales de los candidatos(as) propuestos para ocupar estos cargos deben someterse en la Oficina de Participación Ciudadana con por lo menos treinta (30) días de anticipación a la fecha señalada para la asamblea. Esta información incluirá, como mínimo, el nombre y apellidos, la dirección física y postal, el tiempo como residente u operador(a) de un negocio o actividad sin fines de lucro en terrenos del Fideicomiso de la Tierra, la dirección física donde opera tal negocio o actividad, cuando aplique, la ocupación y cualquier otra información pertinente a la candidatura, tal como si tiene experiencia en trabajo comunitario.

En los diez (10) días siguientes a la fecha límite para que los candidatos(as) radiquen la información requerida, el Director(a) Ejecutivo(a) verificará y certificará si los candidatos(as) cumplen con los requisitos para ser elegibles. Solamente en los casos en que no haya candidatos(as) cualificados que hayan sido certificados como tal por el Director(a) Ejecutivo(a), se permitirá la radicación de nuevas candidaturas, en cuyo caso esta se hará con por lo menos cinco (5) días de antelación a la fecha de la asamblea.

La Junta de Fiduciarios podrá autorizar una excepción al procedimiento descrito en el Inciso anterior cuando la vacante surja por circunstancias extraordinarias tales como, pero sin limitarse a, el fallecimiento, incapacidad o remoción de un fiduciario(a) que represente los miembros. En estos casos, la Junta de Fiduciarios tomará las medidas necesarias para llenar la vacante en la Junta de Fiduciarios en el menor tiempo posible.

Sometido por: 
Aprobado por: 

5.1.3 Otras asambleas de miembros


La Junta de Fiduciarios convocará además asambleas de miembros para cualquiera de los siguientes asuntos, de éstos no poder ser incluidos en la agenda de la asamblea anual.

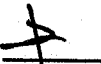
- (a) Elegir el miembro que integra el Comité de auditoría de la Junta de Fiduciarios creado en la Sección 8.3.2 del Artículo V de este Reglamento, y el miembro que integra el Comité conjunto de planificación estratégica creado en la Sección 8.4.1 del mismo Artículo.
- (b) Ratificar los reglamentos o sus enmiendas sustanciales que traten asuntos que afecten los derechos de los miembros, y que sean aprobados en principio por la Junta de Fiduciarios conforme a lo dispuesto en la Sección 13 del Artículo V de este Reglamento.
- (c) Determinar si se hipotecan o gravan terrenos con limitación de enajenar.
- (d) Otros asuntos que afecten los derechos adquiridos de los miembros.
- (e) Otros asuntos que la Junta de Fiduciarios estime necesario y pertinente someter a votación en asamblea de miembros. La Junta de Directores puede recomendar a la Junta de Fiduciarios que convoque a una asamblea de miembros.

Asimismo, la Junta de Fiduciarios convocará a una asamblea de miembros cuando al menos veinticinco por ciento (25%) de los miembros con derecho al voto lo soliciten mediante un documento escrito en el que se describan los asuntos a discutir y se incluya el nombre, la dirección y la firma de los miembros con derecho al voto que la soliciten. En ese caso, la asamblea se celebrará no más tarde de noventa (90) días luego de que se presente la solicitud completa en las oficinas del Fideicomiso de la Tierra.

5.2 Contenido de la convocatoria

La convocatoria incluirá una relación de los asuntos a considerarse en la asamblea, así como el lugar, la hora y la fecha de la asamblea en primera y segunda convocatoria. La convocatoria dispondrá, además, la fecha límite y el lugar para

Sometido por: 

Aprobado por: 

someter el escrito para delegar el derecho al voto ante el Director(a) Ejecutivo(a) en caso de que el miembro con derecho al voto requiera hacer uso de tal mecanismo.

En caso de que se trate de una asamblea para elegir un fiduciario(a) o a los miembros que sean parte del Comité de auditoría de la Junta de Fiduciarios y del Comité conjunto de planificación estratégica respectivamente, la convocatoria incluirá además la información disponible a esa fecha con relación a los candidatos(as) cualificados y una breve descripción de su preparación para ocupar el cargo.

5.3 Notificación de la convocatoria

5.3.1 *Procedimiento general*

El Directora(a) Ejecutivo(a) será responsable de enviar a cada uno de los miembros por correo, a la dirección postal que conste en el Registro de Miembros y al menos quince (15) días previo a la fecha de la asamblea, la notificación de convocatoria de la misma. Asimismo, notificará la convocatoria de la asamblea por aquellos otros medios que resulten efectivos para lograr la más amplia participación de los miembros y las personas con interés cuando aplique. Cuando se trate de una asamblea que pueda afectar los intereses de personas con interés, el Director(a) Ejecutivo(a) enviará a éstas la notificación de convocatoria de la asamblea por correo, a la dirección postal que conste en el Registro de Personas con Interés.

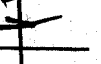
5.3.2 *Asamblea anual*

De tratarse de la asamblea anual, el Director(a) Ejecutivo(a) enviará a cada uno de los miembros la convocatoria, una copia del resumen ejecutivo del informe elaborado conforme a lo dispuesto en la Sección 5.2 del Artículo VII de este Reglamento, así como información sobre cómo tener acceso a la totalidad del informe anual auditado.

5.3.3 *Asamblea para elegir los fiduciarios(as) en representación de miembros*

Junto a la convocatoria, el Director(a) Ejecutivo(a) enviará o distribuirá entre los miembros una comunicación con los datos personales y un resumen de la preparación para ocupar el cargo de los candidatos(as) certificados como elegibles a la fecha de la

Sometido por: 

Aprobado por: 

notificación, si alguno. De no haber candidatos(as) certificados como elegibles a esa fecha, esta información se notificará tan pronto esté disponible por el medio que mejor garantice su más pronta divulgación a los miembros concernidos.


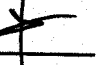
5.4 Quórum

El quórum será el veinticinco por ciento (25%) del total de los miembros con derecho al voto que treinta (30) días antes de la fecha de la celebración de la asamblea hayan cumplido con todos los requisitos para ser incluidos en el Registro de Miembros. Para establecer el quórum, se contará a los miembros que deleguen su derecho al voto conforme a lo dispuesto en la Sección 3.2.3 del Artículo IV de este Reglamento. En el caso de que no se constituya quórum transcurrida una hora y quince minutos (1:15) de la fijada para iniciar la asamblea, el quórum quedará constituido por los miembros presentes.

5.5 Procedimientos de la asamblea de miembros e informe

La Junta de Fiduciarios adoptará las reglas específicas que regirán la conducción de las asambleas, incluyendo las normas sobre el ejercicio del derecho al voto según lo dispone este Reglamento, y las notificará a los miembros antes del comienzo de la asamblea.

El Director(a) Ejecutivo(a) será responsable de la organización y celebración de las asambleas de miembros. No más tarde de treinta (30) días luego de efectuada cada asamblea, el Director(a) Ejecutivo(a) someterá a la Junta de Fiduciarios y a la Junta de Directores un informe con un resumen de lo acontecido y los acuerdos tomados, así como sus comentarios y recomendaciones. El informe será archivado con los documentos que acrediten la asistencia y quórum de la asamblea, incluyendo los escritos para delegación del derecho al voto que sean presentados conforme a lo dispuesto en la Sección 3.2.3 de este Artículo.

Sometido por: 
Aprobado por: 

ARTÍCULO V: JUNTA DE FIDUCIARIOS

Sección 1: Responsabilidades

1.1 Rol de la Junta de Fiduciarios

La Junta de Fiduciarios será el organismo rector del Fideicomiso de la Tierra y el agente fiduciario de los bienes fideicomitados, los cuales administrará, poseerá y custodiará para beneficio de las comunidades que componen el Distrito y sus residentes, según lo dispone la Ley 489 y este Reglamento.

1.2 Deberes y facultades

La Junta de Fiduciarios tendrá los deberes y las facultades que expresamente le confieren al fiduciario(a) el Código Civil en los Artículos 834 al 874 inclusive. Asimismo, la Junta de Fiduciarios tendrá todos aquellos otros deberes y facultades que específicamente se le confieren a ésta o al Fideicomiso de la Tierra en la Ley 489, en este Reglamento o en cualquier otra legislación o reglamento que pudiera aprobarse en el futuro y todos aquellos que sin ser mencionados expresamente sean necesarios para cumplir con las referidas disposiciones.

Los deberes y facultades de la Junta de Fiduciarios incluyen, sin que represente una limitación, los siguientes:

- (a) Cumplir con los objetivos del Fideicomiso de la Tierra, conforme a la visión, misión y políticas rectoras.
- (b) Velar por el buen funcionamiento del Fideicomiso de la Tierra.
- (c) Aprobar el plan estratégico según se dispone en este Reglamento.
- (d) Aprobar el plan de trabajo y el presupuesto del Fideicomiso de la Tierra.
- (e) Nombrar un Director(a) Ejecutivo(a) en conjunto con la Corporación, según se dispone en este Reglamento.
- (f) Administrar el patrimonio del Fideicomiso de la Tierra.
- (g) Formular, adoptar, enmendar y derogar reglamentos, normas y procedimientos que rijan su funcionamiento interno o el de sus comités de trabajo, así como aquellas necesarias para la implantación de las disposiciones de este Reglamento. La

Sometido por: 

Aprobado por: 

primera Junta de Fiduciarios adoptará su Reglamento de funcionamiento interno a la brevedad posible a partir de la fecha de efectividad de su nombramiento.

- (h) Auditar y fiscalizar las asignaciones, usos y desembolsos del Fideicomiso de la Tierra.
- (i) Ejercer todos los derechos y las acciones correspondientes al pleno dominio, con las limitaciones dispuestas en la Ley 489 y en este Reglamento con relación a la limitación de enajenar de los terrenos que adquiera el Fideicomiso de la Tierra en el Distrito, los cuales no podrán ser vendidos ni transferidos de forma alguna. Cuando sea necesario o conveniente para los fines del Fideicomiso de la Tierra, éste podrá hipotecar o gravar de cualquier otra forma los terrenos que adquiera en el Distrito, en cuyo caso, tal determinación requerirá el concurso de los miembros obtenido en asamblea de miembros debidamente convocada y con el quórum requerido.
- (j) Otorgar contratos de arrendamiento o escrituras de constitución de derecho de superficie sobre los terrenos o edificaciones de su propiedad. En el caso de las edificaciones en o fuera del Distrito y de los terrenos fuera el Distrito, podrá vender o transferir el título sobre éstos cuando ello sea conveniente a los fines del Fideicomiso de la Tierra.
- (k) Transferir la custodia de los bienes fideicomitidos a alguna otra institución de fideicomiso incorporada bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico para que administre los bienes y sus réditos de acuerdo con los objetivos y las disposiciones de la Ley 489. Tal determinación deberá tomarse en coordinación y con el visto bueno con la Junta de Directores.

1.3 Responsabilidad individual de los fiduciarios(as)

Además de las responsabilidades que ejerce la Junta de Fiduciarios como cuerpo, cada fiduciario(a) en su carácter individual y personal tiene deberes y responsabilidades necesarias para el buen funcionamiento del Fideicomiso de la Tierra, las cuales se dispondrán en el Reglamento de funcionamiento interno que adopte dicha Junta. Asimismo, cada fiduciario(a) llevará a cabo sus funciones con el más alto grado

Sometido por: 

Aprobado por: 

de honestidad, integridad e imparcialidad, actuará con diligencia y buena fe, evitará conducta impropia y conflictos de intereses y no utilizará su posición para fines personales, político partidistas y otros no compatibles con su deber de fiducia. Para evitar situaciones de conflicto, los miembros de la Junta de Fiduciarios no intervendrán en cualquier asunto en el que éstos, algún integrante de su unidad familiar hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, o su pareja en una unión de hecho o relación consensual tenga un interés económico particular. Esta disposición no deberá interpretarse como una renuncia a recibir los servicios y beneficios a los que los miembros o personas con interés que a su vez sean miembros de la Junta de Fiduciarios tengan derecho.

Sección 2: Composición de la Junta de Fiduciarios y nombramientos

2.1 Fiduciarios(as)

La Junta de Fiduciarios estará compuesta por nueve (9) fiduciarios(as) regulares y dos (2) por invitación, para un total de (11) fiduciarios(as) con derecho a voz y voto que se seleccionarán de la siguiente forma:

(a) Cuatro (4) fiduciarios(as) regulares serán miembros con derecho al voto electos en asamblea de miembros debidamente convocada y con el quórum establecido, excepto para el primer término, en cuyo caso estos fiduciarios(as) serán seleccionados por el G-8 de entre los líderes comunitarios de las organizaciones de base comunitaria que lo componen y de entre aquellos quienes componen el Comité Comunitario del Fideicomiso de la Tierra. Estos cuatro (4) fiduciarios(as) se distribuirán de la siguiente forma:

- i. Un(a) miembro residente de las comunidades al norte del Caño;
- ii. Un(a) miembro residente de las comunidades al sur del Caño;
- iii. Un miembro que resida, opere un negocio o lleve a cabo una actividad sin fines de lucro en las comunidades al norte del Caño; y,
- iv. Un miembro que resida opere un negocio o lleve a cabo una actividad sin fines de lucro en las comunidades al sur del Caño.

Sometido por: 

Aprobado por: 

Después del primer término, estos cuatro (4) fiduciarios(as) serán electos directamente por los miembros con derecho al voto de las comunidades que representen, en asamblea debidamente convocada y con el quórum establecido. Tanto para el primer término como para los siguientes, los fiduciarios(as) designados o electos en representación de los miembros cumplirán con todos los requisitos dispuestos en la Sección 3 de este Artículo del Reglamento. Se dispone además que preferentemente y en la medida en que sea posible, la elección de estos fiduciarios(as) sea representativa de los miembros de las comunidades que participen en la actividad comercial y otro que sea representativo de los residentes de las mismas.

- (b) Dos (2) fiduciarios(as) regulares serán designados por el G-8.
- (c) Un (1) fiduciario(a) regular será seleccionado por la Junta de Directores entre aquellos de sus integrantes que no sean representantes del G-8 ni del gobierno central o municipal.
- (d) Dos (2) fiduciarios(as) regulares serán ciudadanos(as) particulares designados por la Junta de Fiduciarios, excepto que para el primer término serán nombrados por la Junta de Directores con el consejo del G-8.
- (e) La Junta de Directores para el primer término, y sucesivamente la Junta de Fiduciarios, invitará al Gobernador(a) a nombrar un (1) representante del Gobierno Central como fiduciario(a).
- (f) La Junta de Directores para el primer término, y sucesivamente la Junta de Fiduciarios, invitará al Alcalde(sa) de San Juan a nombrar un (1) representante de dicho Municipio como fiduciario(a).

Una vez se designen los integrantes de la primera Junta de Fiduciarios, la Corporación notificará sobre tal designación y sobre cualquier cambio en la composición de dicha Junta a las comunidades del Distrito utilizando el mecanismo que mejor garantice la más amplia difusión de la información. Cuando se complete el Registro de Miembros, el Fideicomiso de la Tierra será el responsable de notificar a los

Sometido por: 

Aprobado por: 

miembros mediante carta a la dirección más reciente registrada cualquier cambio en la composición de la Junta de Fiduciarios.

2.2 Integrantes con voz pero sin voto

De no haber sido designado como fiduciario(a), la persona que ocupe el cargo de presidente(a) del G-8 será integrante *ex officio* de la Junta de Fiduciarios, con voz pero sin voto en los procedimientos de la Junta. La Junta de Fiduciarios podrá designar hasta un máximo de dos (2) integrantes adicionales con voz pero sin voto para que actúen como sus asesores. Los integrantes de la Junta de Fiduciarios aquí autorizados no se considerarán fiduciarios(as), pero deben ceñirse a los principios éticos que le aplican a los éstos.

Sección 3: Requisitos de elegibilidad

3.1 Requisitos para todos los fiduciarios(as)

Para ser elegibles o designados como fiduciarios(as), según aplique, los aspirantes deben cumplir con los siguientes requisitos:

- (a) Ser mayor de edad a la fecha de efectividad del nombramiento.
- (b) Tener probada capacidad y liderato, y estar comprometido con la visión, misión, objetivos y principios rectores del Fideicomiso de la Tierra.
- (c) No haber sido candidato(a) a un puesto político electivo, ni haberlo ocupado, ni haber presidido comités o grupos de acción política durante los cuatro (4) años previos a su nombramiento como fiduciario(a) ni durante la vigencia del mismo.
- (d) Haber tomado un curso de capacitación ofrecido o coordinado por la Corporación y el Fideicomiso de la Tierra antes del inicio de sus funciones o, de no ser posible, en la fecha más cercana al inicio de sus funciones como fiduciario.

3.2 Requisitos adicionales para los fiduciarios(as) electos por los miembros

Para ser elegibles o designados como fiduciarios(as) bajo el Inciso (a) de la Sección 2.1 anterior, los aspirantes deberán ser miembros con derecho al voto y a la fecha de efectividad del nombramiento, haber residido, operado un negocio o llevado a cabo una actividad sin fines de lucro en el Distrito, de manera ininterrumpida, por los

Sometido por: 

Aprobado por: _____

tres (3) años anteriores a su selección. Para que se considere que la residencia y operación de un negocio o actividad sin fines de lucro ha sido ininterrumpida, el miembro debe haber residido u operado un negocio o actividad sin fines de lucro en terrenos del Fideicomiso de la Tierra por lo menos durante seis (6) meses de cada uno de los últimos tres (3) años. Si el miembro opera un negocio o lleva a cabo una actividad sin fines de lucro en terrenos del Fideicomiso, se le requerirá, además, que acredite que obtuvo y están vigentes todos los permisos requeridos para el negocio o actividad de que se trate.

3.3 Requisitos adicionales para los fiduciarios(as) regulares que sean ciudadanos(as) particulares

Para ser elegibles o designados como fiduciarios(as) bajo el Inciso (d) de la Sección 2.1 anterior, los candidatos(as) serán ciudadanos(as) particulares que tengan amplio conocimiento y experiencia en asuntos relacionados con la misión del Fideicomiso de la Tierra, preferentemente en la administración de bienes muebles e inmuebles y la concepción e implantación de estrategias financieras, con el fin de complementar el conocimiento y experiencia del resto de los miembros de la Junta de Fiduciarios.

3.4 Requisitos adicionales para los fiduciarios(as) por invitación en representación del Gobierno Central

El fiduciario(a) que se designe bajo el Inciso (e) de la Sección 2.1 anterior deberá ser una persona que esté en posición de, y tenga autoridad para tomar decisiones y hacer compromisos en representación del Gobierno Central; que pueda coordinar con las agencias públicas las acciones que requieran su intervención; y, que tenga preparación académica o experiencia en asuntos relacionados con la misión del Fideicomiso de la Tierra.

3.5 Requisitos adicionales para los fiduciarios(as) por invitación en representación del Municipio de San Juan

El fiduciario(a) que se designe bajo el Inciso (f) de la Sección 2.1 anterior deberá ser una persona que esté en posición de, y tenga autoridad para tomar decisiones y

Sometido por: 

Aprobado por: 

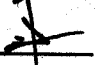
hacer compromisos en representación del Municipio de San Juan; que pueda coordinar internamente con los departamentos y oficinas del Municipio de San Juan las acciones que requieran su intervención; y, que tenga preparación académica o experiencia en asuntos relacionados con la misión del Fideicomiso de la Tierra.

Sección 4: Término de nombramiento

El término del nombramiento de los fiduciarios(as) será de seis (6) años, excepto el primer término. Para garantizar el pronto inicio de los trabajos de la Junta de Fiduciarios y la continuidad de los mismos, el primer y segundo término de los fiduciarios(as) designados o electos en representación de los miembros y el primer término de los demás fiduciarios(as) tendrán una duración escalonada y se determinarán de acuerdo con los siguientes criterios:

- (a) Fiduciarios(as) regulares designados o electos en representación de los miembros - Estos fiduciarios(as) serán seleccionados para el primer término de un (1) año por el G-8, conforme a lo dispuesto en el Inciso (a) de la Sección 2.1 del presente Artículo. Para el segundo término, de entre los miembros cualificados que residan, operen un negocio o lleven a cabo actividades sin fines de lucro en las comunidades al norte del Caño, los miembros de esas mismas comunidades elegirán un (1) fiduciario(a) por el término de cinco (5) años y otro por el término de seis (6) años. Igualmente, los miembros de las comunidades al sur del Caño, elegirán de entre los miembros cualificados que residan, operen un negocio o lleven a cabo actividades sin fines de lucro en esas comunidades, a un fiduciario(a) que desempeñe el cargo por el término de cinco (5) años y otro por el término de seis (6) años.
- (b) Fiduciarios(as) regulares designados por el G-8. - De los dos (2) fiduciarios que le corresponde designar al G-8, uno (1) será designado por un primer término de cinco (5) años y el otro por un primer término de seis (6) años.
- (c) Fiduciario(a) regular designado por la Junta de Directores de entre sus integrantes - Será designado por un primer término de cuatro (4) años.

Sometido por: 

Aprobado por: 

- (d) Fiduciarios(as) regulares que son ciudadanos(as) particulares designados por la Junta de Fiduciarios - Según se dispone en el Inciso (d) de la Sección 2 del presente Artículo, los ciudadanos(as) particulares que sucesivamente serán designados por la Junta de Fiduciarios serán designados para un primer término por la Junta de Directores con el consejo del G-8. Uno (1) de ellos será designado por un primer término de cinco (5) años y el otro por un primer término de seis (6) años.
- (e) Fiduciario(a) por invitación designado por el Gobernador(a) de Puerto Rico - Este será designado por un primer término de cuatro (4) años.
- (f) Fiduciario(a) por invitación designado por el Alcade(sa) de San Juan - Este será designado por un primer término de cuatro (4) años.

Sección 5: Fecha de nombramiento

Los fiduciarios(as) que compondrán la primera Junta de Fiduciarios serán designados en un plazo no mayor de sesenta (60) días a partir de la fecha de vigencia de este Reglamento y sus nombramientos serán efectivos no más tarde de treinta (30) días a partir de su designación. La Junta de Directores será responsable de coordinar todo lo relacionado con la designación y nombramiento de esta primera Junta de Fiduciarios.


Los nombramientos de los fiduciarios(as) electos o designados antes de la fecha en que surja una vacante, ya sea para iniciar un segundo término o para reemplazar a otro fiduciario(a) cuyo término esté próximo a expirar, entrarán en vigor el día siguiente a la fecha en que termine el nombramiento anterior. Cuando se trate de nuevos fiduciarios(as) electos o designados luego de surgir una vacante, el nuevo nombramiento entrará en vigor en la fecha en que se haga la elección o designación.

Sección 6: Permanencia en el cargo

6.1 Disposiciones generales sobre la permanencia en el cargo

Los fiduciarios(as) ocuparán sus cargos desde la fecha de efectividad del nombramiento hasta la fecha en que sus sucesores(as) tomen posesión de dichos cargos, o hasta que se cumpla un (1) año desde la terminación del período de su

Sometido por: 

Aprobado por: 

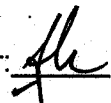

nombramiento, lo que ocurra primero, salvo en aquellos casos en que un fiduciario(a) renuncie, en cuyo caso el nombramiento terminará en la fecha de efectividad de la renuncia; o, cuando el cargo se haya declarado vacante por razón de incapacidad que le inhabilite para continuar en el cargo, fallecimiento o remoción del fiduciario(a) incumbente, en cuyo caso el nombramiento terminará de inmediato. En el caso en que los sucesores(as) no sean nombrados un (1) año después de terminado el período de nombramiento del fiduciario(a), el puesto quedará vacante hasta que se nombre al sucesor(a) conforme a lo dispuesto en la Sección 2 del presente Artículo.

Ninguna persona servirá como fiduciario(a) por más de dos (2) términos consecutivos, disponiéndose que, para propósitos de esta disposición, no se considerará como término el primer término de un (1) año de los fiduciaros(as) designados por el G-8 para representar a los miembros ni cualquier nombramiento de un sucesor(a) por el remanente de menos de seis (6) meses del término del fiduciario(a) al que reemplaza, cuando surja una vacante.

Para poder mantenerse en el cargo, el fiduciario(a) que haya sido electo o designado en representación de un grupo deberá seguir perteneciendo a éste. En caso contrario, el cargo se declarará vacante y se cubrirá según lo ya dispuesto en esta Sección.

6.2 Vacantes

De surgir una vacante antes de transcurrir el término del nombramiento, la designación del sucesor(a) será por el remanente de ese término. Si el remanente del término fuera menor de seis (6) meses, el sucesor(a) ocupará el puesto por el remanente del término y un término adicional de seis (6) años. Una vez termine el primer nombramiento de un fiduciario(a), ya sea porque vence el término o porque surja una vacante, las designaciones sucesivas se harán de manera similar a la de la designación inicial, excepto lo dispuesto en los Incisos (a) y (d) de la Sección 2.1 del presente Artículo.

Sometido por: 
Aprobado por: 

6.3 Renuncia

Un fiduciario(a) podrá renunciar al cargo en cualquier momento después de haber sido electo o designado, mediante notificación escrita al Presidente(a). La notificación especificará la fecha en que será efectiva la renuncia, la cual no podrá ser anterior a los sesenta (60) días a partir de la fecha de la notificación. Cuando el fiduciario(a) renunciante esté incapacitado por razones de salud o de fuerza mayor que le impidan continuar en el cargo o porque su renuncia obedezca a una solicitud de la Junta de Fiduciarios, la Junta de Fiduciarios podrá aceptar la renuncia con efectividad inmediata.

6.4 Remoción



6.4.1 *Causas para solicitar la renuncia a un fiduciario(a)*

La Junta de Fiduciarios podrá solicitarle la renuncia a un fiduciario(a) en cualquiera de las siguientes circunstancias:

- (a) si se incapacitara mentalmente; o,
- (b) si no cumpliera con las responsabilidades específicas que se disponen en este Reglamento o en el Reglamento de Funcionamiento Interno, o con aquellas generales derivadas de los principios de fiducia, lealtad y diligencia que deben regir la gestión de toda persona que posee, custodia y administra bienes para el beneficio de terceros; o,
- (c) si fuera convicto por delito grave o por delito menos grave que implique depravación moral.

6.4.2 *Procedimiento para solicitar la renuncia a un fiduciario(a)*

El Comité ejecutivo de la Junta de Fiduciarios, cuya composición se dispone en la Sección 8.3.1 de este Artículo, considerará inicialmente cualquier información que reciba dicha Junta de Fiduciarios que pudiera dar base a la solicitud de renuncia a cualquiera de los fiduciarios(as). El Comité ejecutivo, de entenderlo justificado, llevará una recomendación a la Junta de Fiduciarios en pleno para que designe un comité especial que atienda este asunto. El comité especial designado hará la investigación

Sometido por: 
Aprobado por: 

pertinente sobre los hechos alegados y someterá un informe escrito con sus recomendaciones, el cual será considerado por la Junta de Fiduciarios en pleno en una reunión extraordinaria convocada para tal propósito. Como parte de su investigación, el comité especial podrá citar y entrevistar al fiduciario(a) afectado, así como recibir y considerar cualquier prueba que éste presente en su defensa.

Si la Junta de Fiduciarios determina solicitar la renuncia a un fiduciario(a), tal determinación se le notificará por escrito y mediante correo certificado. Si el fiduciario(a) al cual se le solicita la renuncia no la presenta en el plazo de treinta (30) días a partir de la fecha de notificación de la determinación final de la Junta de Fiduciarios, ésta presentará una solicitud de remoción en el tribunal competente al amparo del Artículo 861 del Código Civil.

6.4.3 Procedimiento para solicitar reconsideración

El fiduciario(a) al que se le solicite la renuncia tendrá quince (15) días, a partir de la fecha de la notificación, para solicitar reconsideración a la Junta de Fiduciarios de su determinación. En tal caso, la Junta de Fiduciarios tendrá quince (15) días, a partir de la fecha de recibo de la solicitud de reconsideración, para convocar y celebrar una reunión extraordinaria para atender tal solicitud y cinco (5) días adicionales para notificar la determinación final al fiduciario(a) afectado.

En caso de que el fiduciario(a) afectado no solicite reconsideración de la determinación inicial de la Junta de Fiduciarios, ésta se convierte en una determinación final una vez transcurrido el término de quince (15) días concedido al fiduciario(a) para solicitar la reconsideración.

Sección 7: Oficiales de la Junta de Fiduciarios

La Junta de Fiduciarios elegirá de entre los nueve (9) fiduciarios(as) regulares tres (3) oficiales: un Presidente(a), un Vicepresidente(a) y un Secretario(a), disponiéndose que los fiduciarios(as) por invitación no podrán ser oficiales. Esta elección se llevará a cabo en la primera reunión ordinaria, excepto que la propia Junta de Fiduciarios, por acuerdo de la mayoría de los fiduciarios(as) presentes, decida

Sometido por: 

Aprobado por: 

posponerla. En ese caso designarán un Presidente(a) y un Secretario(a) interinos hasta tanto se celebre la elección.


El Vicepresidente(a) y el Secretario(a) se desempeñarán como tales mientras estén vigentes sus nombramientos como fiduciarios(as), excepto que alguno de éstos renuncie o sea removido en su capacidad de fiduciario(a), o que renuncie a su cargo como oficial de la Junta de Fiduciarios, o que la mayoría de los integrantes de la Junta de Fiduciarios solicite su renuncia como oficial, en cuyo caso, se procederá con la elección de su sucesor(a). En el caso del Presidente(a), aplicará lo anteriormente dispuesto para los demás oficiales, excepto que en la primera reunión ordinaria de la Junta de Fiduciarios que se celebre a partir de la fecha de efectividad del nombramiento de los primeros cuatro (4) fiduciarios(as) electos por los miembros en asamblea, se declarará el puesto vacante y la Junta en pleno seleccionará un nuevo Presidente(a) o ratificará al incumbente anterior, si éste(a) estuviera disponible para continuar desempeñando dichas funciones. Ningún oficial de la Junta de Fiduciarios podrá desempeñarse como tal por más de diez (10) años consecutivos.

Sección 8: Comités

8.1 Creación de comités

Para agilizar los trabajos de la Junta de Fiduciarios y garantizar la coordinación con la Corporación, mediante este Reglamento se crean varios comités de trabajo de la Junta de Fiduciarios y comités conjuntos con la Junta de Directores.

Además de éstos, la Junta de Fiduciarios podrá crear todos aquellos otros comités de trabajo, permanentes o temporales, que considere necesarios o convenientes. Al crear un comité, la Junta de Fiduciarios deberá especificar como mínimo el alcance de sus tareas y funciones, el término de vigencia y si se le otorga o no el derecho al voto a los integrantes que no sean fiduciarios(as) en dicho comité. Los comités quedarán disueltos una vez cumplan con las tareas y funciones para las cuales fueron creados, cuando culmine el término de vigencia establecido o cuando la Junta de Fiduciarios así lo determine. Un comité podrá ser reactivado por la Junta de

Sometido por: 

Aprobado por: 



Fiduciarios de ser necesario, en cuyo caso la Junta de Fiduciarios deberá fijar nuevamente su vigencia. Excepto cuando este Reglamento disponga otra cosa, estos comités de trabajo estarán compuestos por un mínimo de tres (3) integrantes en propiedad y un (1) alterno, todos los cuales serán fiduciarios(as). La Junta de Fiduciarios designará un coordinador(a) de entre los integrantes de cada comité.

El Presidente(a) de la Junta de Fiduciarios será integrante *ex-officio* de todos los comités a los cuales no se le haya designado de forma específica. Cuando su participación en un comité sea *ex officio*, el Presidente(a) no se considerará para determinar el mínimo de integrantes. La Junta de Fiduciarios podrá designar a cualquier miembro, persona con interés o ciudadano(a) experto para que forme parte de un comité de trabajo de así considerarlo necesario o conveniente, en cuyo caso su participación no conllevará el derecho al voto, excepto cuando este Reglamento así lo disponga.

En caso de que un miembro, persona con interés o ciudadano(a) experto dejare de cumplir los criterios por los cuales fue designado a formar parte de un comité de trabajo, éste podrá ser removido libremente por la Junta de Fiduciarios. Asimismo, serán separados de sus funciones en un comité aquellos integrantes que se incapacitaran mentalmente, que no cumplieran con sus responsabilidades o que fueran convictos por delito grave o por delito menos grave que implique depravación moral. Los integrantes de los comités de trabajo, aún cuando no sean fiduciarios(as), deberán regirse por los principios éticos que le aplican a los fiduciarios(as) y llevarán a cabo sus funciones conforme a la visión, misión, objetivos y principios rectores del Fideicomiso de la Tierra.

8.2 Comité temporal para la redacción del Reglamento de funcionamiento interno de la Junta de Fiduciarios

En la primera reunión de la Junta de Fiduciarios, ésta designará un comité de trabajo para la redacción del Reglamento de funcionamiento interno de la Junta de Fiduciarios. Dicho Reglamento de funcionamiento interno dispondrá las reglas

Sometido por: 
Aprobado por: 

específicas para el funcionamiento interno de la Junta de Fiduciarios y las responsabilidades individuales y personales de los fiduciarios(as) y de los oficiales de la Junta de Fiduciarios con ésta y con el Fideicomiso de la Tierra. Este comité presentará un borrador para la consideración de la Junta a la brevedad posible.

8.3 Comités permanentes

8.3.1 *Comité ejecutivo*

Se crea el Comité ejecutivo que discutirá preliminarmente todos aquellos asuntos importantes o urgentes referidos para la consideración de la Junta de Fiduciarios, obtendrá la postura del G-8 y someterá recomendaciones en la próxima reunión de la Junta en pleno. El Comité ejecutivo estará compuesto por el Presidente(a), el Vicepresidente(a) y el Secretario(a).

8.3.2 *Comité de auditoría*

Para garantizar la corrección y la transparencia de todas las transacciones del Fideicomiso de la Tierra, se crea el Comité de auditoría que estará compuesto por cinco (5) personas: el Presidente(a) y el Vicepresidente(a) de la Junta de Fiduciarios; uno (1) de los dos fiduciarios(as) designados por el G-8 en su representación; un (1) miembro electo en asamblea de miembros convocada por la Junta de Fiduciarios, quien no podrá ser un fiduciario(a); y un ciudadano(a) externo con un mínimo de cinco (5) años de experiencia en auditoría o con licencia de contador público autorizado, seleccionado por la Junta de Directores. Los integrantes del Comité de auditoría que no sean fiduciarios(as) participarán en los trabajos de dicho comité durante un término máximo de cinco (5) años. El Comité de auditoría trabajará directamente con los auditores externos y se reunirá por lo menos cada tres (3) meses o con mayor frecuencia, según sea necesario, a petición del Presidente(a), de la mayoría de los fiduciarios(as) o de la Junta de Directores. En las deliberaciones de este comité todos los integrantes del mismo, incluyendo aquellos que no son fiduciarios(as), tienen derecho al voto.

Sometido por: 

Aprobado por: 

8.3.3 *Comité permanente para el mantenimiento de propiedades*

Se crea el Comité permanente para el mantenimiento de propiedades, cuya composición la determinará la Junta de Fiduciarios. Este comité coordinará con las agencias públicas concernidas y les ofrecerá seguimiento para asegurarse de que éstas mantengan la seguridad y el buen estado de las áreas y de los terrenos destinados a uso público o convergencia comunitaria, y de los terrenos de dominio público en el Distrito.

8.4 Comités conjuntos con la Corporación

8.4.1 *Comité conjunto de planificación estratégica*

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, un (1) miembro electo en la asamblea de miembros y un (1) ciudadano(a) externo designado por la Junta de Directores. Los integrantes de este 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. 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.

Este comité será responsable de evaluar el borrador del plan estratégico utilizando el procedimiento descrito en la Sección 2 del Artículo VII de este Reglamento.

8.4.2 *Comité conjunto de nombramiento y evaluación del Director(a) Ejecutivo(a)*

Este comité conjunto será uno permanente que evaluará el desempeño del Director(a) Ejecutivo(a) y en caso de vacante, identificará y evaluará los(as) candidatos(as) a ocupar el puesto de Director(a) Ejecutivo(a), conforme al procedimiento dispuesto en el Reglamento Número 01-051512 de Funcionamiento

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*

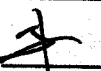
Este comité conjunto será uno permanente y estará compuesto por cinco (5) integrantes, uno (1) en representación de la Junta de Directores, uno (1) en representación de la Junta de Fiduciarios, uno (1) en representación del G-8 y dos (2) ciudadanos(as) externos designados por la Junta de Directores. 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)

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,



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.

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.

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

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

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

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


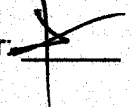
6.1 Recursos humanos comunes

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

Sometido por: 
Aprobado por: 


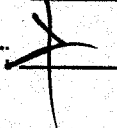
con el consejo y consentimiento de la Junta de Fiduciarios, en reunión conjunta de ambas Juntas con el quórum debidamente constituido. Dicha reunión deberá ser convocada por la Junta de Directores con este propósito por escrito y con un mínimo de dos (2) semanas de antelación.

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,

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

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


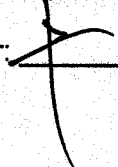
La Corporación y el Fideicomiso de la Tierra podrán compartir propiedad mueble, sistemas operativos, información, bases de datos, y tecnología en la medida en que ello sea viable, salvaguardándose las normas para asegurar la confiabilidad de la información. El Fideicomiso de la Tierra utilizará el sistema 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.

Sometido por: 
Aprobado por: 

Sección 2: Plan estratégico


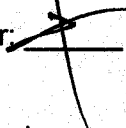
Con la asesoría y el consejo de la Junta de Directores, la Junta de Fiduciarios adoptará un plan estratégico que abarcará un período de diez (10) años, y revisará y actualizará dicho plan cada tres (3) años. El plan estratégico del Fideicomiso de la Tierra complementará el que prepare y adopte la Corporación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

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.

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

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

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.

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 adquiriera 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

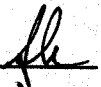
Después de que el Fideicomiso de la Tierra adquiriera un terreno, nadie podrá edificar ni instalar estructura alguna allí sin que se le haya otorgado una escritura de derecho de superficie o un contrato de arrendamiento que así lo autorice. Cualquier construcción no autorizada en terrenos del Fideicomiso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


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.

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


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 accesión 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

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).

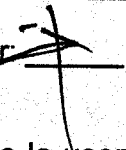
- (h) La obligación del superficiario(a) que haya adquirido una edificación, estructura, unidad de vivienda o local de uso no residencial del Fideicomiso de la Tierra, de notificar y obtener previa autorización por escrito del Fideicomiso de la Tierra para iniciar cualquier nueva construcción o mejora 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

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.

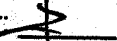
3.2.2 *Fijación del canon*

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

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,

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.

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.

Sometido por: 

Aprobado por: 


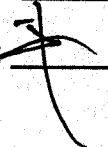
4.4 Condiciones restrictivas

Todos los contratos de arrendamiento que otorgue el Fideicomiso de la Tierra consignarán su derecho de sucesión 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.

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.


Sometido por: 

Aprobado por: 

5.2 Desarrollos por la Corporación

Cuando el Fideicomiso de la Tierra adquiera 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

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

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

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

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.



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



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.



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

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.

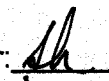
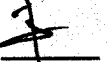
- iii. Si el Fideicomiso de la Tierra encontrara en orden toda la documentación y aceptara el valor de las mejoras, emitirá una certificación de crédito por las mejoras capitalizables que notificará al dueño(a) de la edificación, estructura, unidad de vivienda o local de uso no residencial y que mantendrá 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

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

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.

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.


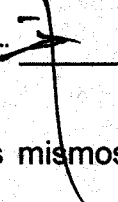
ARTÍCULO XII: CONTABILIDAD

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

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

Sometido por: 

Aprobado por: 

y del Fideicomiso de la Tierra. Una vez se logren los objetivos del Plan para el Distrito y se hayan atendido a cabalidad todas las necesidades del Distrito, los fondos disponibles en este Fondo podrán utilizarse en otros lugares para propósitos similares.

1.6 Fondo para ayuda de emergencia

La Junta de Fiduciarios podrá designar mediante resolución un determinado porcentaje de los ingresos del Fideicomiso de la Tierra no comprometidos para mantener un fondo de ayuda de emergencia a sus miembros. Esta ayuda de emergencia podrá otorgarse mediante préstamos sin intereses o a intereses bajos; o como una asignación sin obligación de repago. De acuerdo con los méritos del caso, estas ayudas se otorgarían para permitir a los miembros conservar las propiedades ubicadas en terrenos del Fideicomiso de la Tierra, y para el pago de la hipoteca o para reparaciones de emergencia. Estas ayudas se otorgarán de conformidad con la reglamentación especial que adopte la Junta de Fiduciarios con este propósito.

1.7 Otros fondos especiales

La Junta de Fiduciarios podrá autorizar la creación de fondos especiales adicionales que podrán nutrirse de aportaciones o donaciones recaudadas para propósitos específicos o transferencias de alguno de los otros fondos creados, según se determine mediante reglamentación especial al efecto.



Sección 2: Banco custodio

Los fondos del Fideicomiso de la Tierra se mantendrán en la institución bancaria seleccionada por la Junta de Fiduciarios como banco custodio.

ARTICULO XIII: FINANCIAMIENTO

Sección 1: Uso de los fondos del Fideicomiso de la Tierra

El Fideicomiso de la Tierra financiará sus operaciones y sus proyectos con los fondos que obtenga de fuentes públicas y privadas. Los fondos se usarán para adquirir terrenos; ofrecer préstamos o subsidios a personas necesitadas y cualificadas; cubrir gastos de operación, seguridad, conservación y mantenimiento; apoyar a la

Sometido por: 
Aprobado por: 

Corporación en el desarrollo de estructuras para viviendas, uso mixto, público o institucional, e infraestructura; rehabilitar estructuras; financiar viviendas y otros proyectos; y, cualquier otro propósito relacionado con la misión del Fideicomiso de la Tierra.

Sección 2: Fuentes de financiación

Entre las principales fuentes de financiación identificadas se destacan las siguientes:

- (a) Los fondos gestionados y asignados por la Corporación mediante la utilización de incentivos, exenciones, créditos contributivos y mecanismos de financiación permitidos por la Ley 489.
- (b) Los fondos gestionados por el Fideicomiso de la Tierra provenientes de asignaciones legislativas y las donaciones de personas o instituciones privadas con o sin fines de lucro.
- (c) Los fondos o créditos federales disponibles para la construcción, rehabilitación o arrendamiento de vivienda para familias e individuos de ingresos bajos.
- (d) Los préstamos con intereses bajos que concedan las instituciones bancarias públicas y privadas estatales o federales.
- (e) Los ingresos provenientes de la venta o el arrendamiento de bienes del Fideicomiso de la Tierra y de los cánones recibidos por la concesión del derecho de superficie.
- (f) Los ingresos provenientes del recobro de los servicios prestados.
- (g) Los ingresos provenientes del rendimiento de inversiones.

Tanto la Corporación como el Fideicomiso de la Tierra gestionarán activamente los fondos necesarios para la implantación del Plan para el Distrito y la realización de sus objetivos y políticas rectoras. A estos efectos, investigarán e identificarán los programas federales, del gobierno central del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o municipales que provean financiamiento o ayuda para estos propósitos. La Junta Asesora les ayudará a descargar esta responsabilidad y se asegurará de que las familias que cualifiquen reciban la orientación adecuada que les permita beneficiarse

de estos programas. Asimismo, el Comité conjunto de estrategias de financiación diseñará y supervisará las campañas anuales dirigidas a la obtención de donativos de personas e instituciones privadas, según lo dispuesto en la Sección 8.4.3 del Artículo V de este Reglamento. Los cánones por el arrendamiento de las propiedades del Fideicomiso de la Tierra y por la concesión del derecho de superficie en sus bienes inmuebles se dispondrán mediante reglamentación especial que adopten la Junta de Fiduciarios y la Junta de Directores en conjunto. Estos cánones se fijarán tomando en consideración los estudios de mercado que se realicen para tal propósito, y los criterios previamente establecidos en este Reglamento y en la reglamentación especial que se adopte.



ARTÍCULO XIV: PROCEDIMIENTO PARA OBJETAR DETERMINACIONES DEL FIDEICOMISO DE LA TIERRA

Sección 1: Notificación de determinaciones de la Junta de Fiduciarios o del Director(a) Ejecutivo(a)

El Fideicomiso de la Tierra a través de la Junta de Fiduciarios o su Director(a) Ejecutivo(a), tomará y notificará por escrito a los miembros o personas con interés aquellas determinaciones que afecten sus derechos propietarios.

Sección 2: Procedimiento para objetar

El miembro o persona con interés afectado dispondrá de un término de quince (15) días a partir del envío de la notificación para presentar su objeción, si alguna, a dicha determinación y su solicitud de reconsideración o de revisión, según corresponda. La objeción se presentará verbalmente o por escrito en las oficinas del Fideicomiso de la Tierra. Si la objeción se presenta verbalmente, el empleado(a) o funcionario(a) que reciba la misma preparará y entregará al miembro o persona con interés un documento que evidencie la presentación de su objeción. Una vez sometida una solicitud de reconsideración o de revisión, según aplique, el trámite a seguir será el siguiente:

Sometido por: 
Aprobado por: 

- (a) Si la determinación objetada es una tomada por la Junta de Fiduciarios, ésta tendrá treinta días (30) días a partir de la presentación de la solicitud para reconsiderar la misma y notificar al miembro o persona con interés por escrito su determinación final.
- (b) Si la determinación fue tomada por el Director(a) Ejecutivo(a), éste(a) tendrá quince (15) días para reconsiderar la misma y notificar al miembro o persona con interés su determinación. Si el miembro o persona con interés no queda satisfecho con dicha notificación, tendrá diez (10) días adicionales contados a partir de la notificación del Director(a) Ejecutivo(a) para solicitar revisión ante la Junta de Fiduciarios. La Junta de Fiduciarios tendrá treinta (30) días a partir del recibo de la solicitud para revisar y notificar al miembro por escrito su determinación final.

Toda determinación debidamente notificada de las que no se solicite reconsideración o revisión según aplique en los términos aquí dispuestos, se considera final y sólo será revisable por el tribunal competente.



ARTÍCULO XV: SEPARABILIDAD

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

ARTÍCULO XVI: ENMIENDAS AL REGLAMENTO

Las enmiendas a este Reglamento serán elaboradas con la participación del G-8 y mediante mecanismos de participación ciudadana. La Junta de Fiduciarios puede someter proyectos de enmienda a la Junta de Directores. Dichas enmiendas serán aprobadas en principio por la Junta de Directores, con el concurso de la Junta de

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

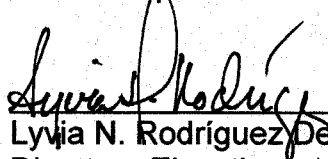
Sometido por: 
Aprobado por: 

Fiduciarios. Las enmiendas a este Reglamento se tramitarán de acuerdo con el procedimiento administrativo que corresponda, en cumplimiento con la Ley Núm. 170.

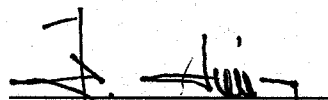
ARTICULO XVII: VIGENCIA

Este Reglamento comenzará a regir treinta (30) días luego de su presentación en el Departamento de Estado.

Sometido por:


Lyvia N. Rodríguez Del Valle
Directora Ejecutiva

Aprobado en San Juan, Puerto Rico a los ocho días de octubre de dos mil ocho mediante la Resolución Número 04-010-081008 para adoptar el Reglamento General de Funcionamiento del Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña.


Héctor Jiménez Juarbe
Presidente
Junta de Directores