

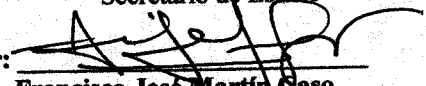


DEPARTAMENTO DE ESTADO

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.


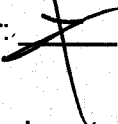
A fin de garantizar la efectiva administración de las diversas iniciativas y proyectos dentro del Distrito, la Ley 489 creó la Corporación del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña, en adelante la Corporación, con el mandato expreso de coordinar todos los esfuerzos e iniciativas para la implantación del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

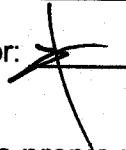
Sometido por: 

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: 

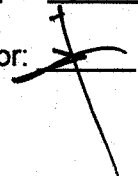
Aprobado por: 

- (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