

4413

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Departamento de Transportación y Obras Públicas
AUTORIDAD DE CARRETERAS

NORMAS PARA REGLAMENTAR LA ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES

TABLA DE CONTENIDO

	Página
I. <u>INTRODUCCION</u>	1
II. <u>BASE LEGAL</u>	1
III. <u>APLICABILIDAD</u>	2
IV. <u>PROPOSITO</u>	2
V. <u>NORMAS PARA LA TASACION DE PROPIEDADES</u>	2
A. Tasadores de la Autoridad de Carreteras	2
B. Tasadores Privados	2
C. Selección y Contratación de Tasadores	2
D. Informes de Valoración Requeridos	3
VI. <u>NORMAS QUE REGIRAN EL PROCEDIMIENTO DE NEGOCIACION</u>	3
A. Normas	3
B. Discrepancias en el Valor de Tasación	4
C. Adquisición de Terrenos a Agencias o Instrumentalidades del Estado Libre Asociado de Puerto Rico	5
VII. <u>EXPROPIACION FORZOSA</u>	5
A. Solicitud de Servicios	5
B. Documentos a Remitirse	5
VIII. <u>CLAUSULA DE SEPARABILIDAD</u>	6
IX. <u>ENMIENDAS</u>	6
X. <u>VIGENCIA</u>	7

Núm. 4413
Fecha: 4 de marzo de 1991 3:49 p. M.
Aprobado: Antonio J. Colorado
Secretario de Estado
Por: [Signature]
Secretario Auxiliar de Estado

SECCION DE RADICACIONES
91 MAR -4 PH 3:49

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Departamento de Transportación y Obras Públicas
AUTORIDAD DE CARRETERAS

Reglamento Núm. 07-003

Reglamento: **NORMAS PARA REGLAMENTAR LA ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES**

I. INTRODUCCION

La Autoridad de Carreteras en el desempeño de sus deberes necesita adquirir bienes inmuebles, o sea terrenos, edificios o espacios en edificios, por medio de la compra o expropiación forzosa, que se dedicarán para fines públicos.

Con el fin de lograr la mayor eficiencia, rapidez y uso adecuado de los recursos y agilizar la tramitación, manejo y utilización final de estas propiedades para economizar recursos del erario, ha sido necesario promulgar normas así como procedimientos uniformes que rijan la adquisición de éstos bienes.

Más aún, el 26 de febrero de 1987 el Gobernador del Estado Libre Asociado de Puerto Rico emitió una "Orden Ejecutiva" promulgando normas para la adquisición de bienes inmuebles, las cuales están contempladas en este reglamento.

II. BASE LEGAL

Estas normas se promulgan en virtud de las facultades conferidas por la Ley Número 74 del 23 de junio de 1965, según enmendada, conocida como "Ley de la Autoridad de Carreteras de Puerto Rico", del Plan de Reorganización Núm. 6 del 1971 y a tenor con la Orden Ejecutiva del Gobernador del Estado Libre Asociado de Puerto Rico contenida en el Boletín Administrativo Número 4874A del 26 de febrero de 1987.

III. APLICABILIDAD

Estas normas aplicarán a los funcionarios y empleados de la Autoridad de Carreteras en gestiones de tasación, negociación y adquisición de bienes inmuebles mediante compraventa o expropiación.

IV. PROPOSITO

Establecer las normas que regirán los procesos para la compra o expropiación de bienes inmuebles por parte de la Autoridad de Carreteras.

V. NORMAS PARA LA TASACION DE PROPIEDADES

A. Tasadores de la Autoridad de Carreteras

1. Las tasaciones necesarias para la adquisición de bienes inmuebles las realizarán tasadores que sean empleados regulares de la Autoridad de Carreteras de Puerto Rico. Dichas tasaciones serán revisadas por la Oficina de Revisión de Tasación del Area de Adquisición y Administración de Propiedades.

B. Tasadores Privados

1. La tasación de propiedades podrá ser efectuada por tasadores privados autorizados a ejercer por la Junta Examinadora de Evaluadores de Puerto Rico, cuando el volumen o complejidad de los casos así lo amerite. Cuando así sea se tomarán las medidas para distribuir el trabajo entre el mayor número de tasadores.
2. La Oficina de Revisión de Tasación del Area de Adquisición y Administración de Propiedades de la Autoridad de Carreteras revisará las tasaciones preparadas por los tasadores privados, de acuerdo a la reglamentación que haya adoptado la Agencia al respecto.
3. La Autoridad de Carreteras podrá contratar revisadores privados cuando la complejidad o el volumen de los casos así lo amerite.

C. Selección y Contratación de Tasadores

1. En el proceso de selección y contratación de tasadores privados se seguirán las disposiciones establecidas en el Reglamento "Evaluación, Selección, Contratación y Supervisión de Servicios Profesionales y Consultivos". El "Registro de Consultores y Otros Profesionales" mencionado en dicho reglamento contiene una lista de aquellos tasadores disponibles para efectuar trabajos para la Agencia, lo que facilita escoger diferentes tasadores, evitándose el acaparamiento de contratos por una o más personas. Esto permite el que se distribuya el trabajo equitativamente entre esta clase profesional.

D. Informes de Valoración Requeridos

1. Cuando el valor de tasación del inmueble a adquirirse sea menor de \$125,000.00, sólo será necesario un informe de valoración
2. Cuando el valor de la tasación del inmueble a adquirirse sea mayor de \$125,000.00, será necesario obtener una segunda valoración.
3. Para propiedades cuyo valor exceda los \$500,000.00, será necesario, además de los dos informes de valoración independientes, la aprobación del Secretario de Transportación y Obras Públicas

VI. NORMAS QUE REGIRAN EL PROCEDIMIENTO DE NEGOCIACION

- A. En el proceso de tasación y negociación de las propiedades deberán observarse las siguientes normas, a fin de lograr una transacción justa y razonable en la adquisición de éstas:
1. Los funcionarios se abstendrán de hacer ofertas de precio a los dueños de las propiedades hasta tanto se prepare, revise y apruebe la tasación oficial.

2. No deberá ofrecerse una compensación mayor que la estipulada en la tasación oficial.
 3. La adquisición de propiedades sin gravámenes que cumplan con todos los requisitos de ley y que sean inscribibles a nombre de la Autoridad de Carreteras en el Registro de la Propiedad, se tramitará por medio de la compraventa. Se le hará una oferta justa y razonable al propietario basada en el informe de valoración preparado. La Oficina Legal revisará los convenios en estos casos y preparará las escrituras o contratos de compraventa que procedan.
- B. Discrepancias en el Valor de Tasación
1. Cuando surjan discrepancias en relación al valor de tasación con los dueños de las propiedades y éstos a su vez presenten una contraproposición de venta, se procederá de la siguiente manera:
 - a. Se estudiará la contraproposición, la cual deberá estar fundamentada en un informe de valoración preparado por un tasador certificado contratado por el dueño de la propiedad. El aumento solicitado en la contraproposición debe justificarse a base de evidencia que no se consideró en la tasación original o de factores subestimados.
 - b. La Autoridad podrá decidir, si procede o no a conceder el aumento solicitado en la contraproposición para proceder por medio de una transacción cordial, si considera que la misma es razonable a base de los datos presentados en la contraproposición. No obstante, cuando el aumento a concederse exceda el

veinticinco (25%) por ciento del valor de la tasación, se requerirá la aprobación del Secretario de Transportación y Obras Públicas o la persona autorizada por éste.

- c. Se deberán agotar los esfuerzos para llegar a una transacción justa y razonable con el propietario. Cuando no pueda llegarse a un acuerdo o no proceda adquirir mediante compraventa, se gestionará la adquisición de la propiedad por medio del procedimiento de expropiación forzosa.

C. Adquisición de Terrenos a Agencias o Instrumentalidades del Estado Libre Asociado de Puerto Rico

1. Las negociaciones para la adquisición de propiedades de Agencias o Instrumentalidades del Estado Libre Asociado de Puerto Rico se regirán por los procedimientos establecidos en el Manual de Operaciones del Area.

VII. EXPROPIACION FORZOSA

A. Solicitud de Servicios

1. La Autoridad podrá radicar directamente en el Tribunal los casos de expropiación o solicitar los servicios del Departamento de Justicia para estos fines.

B. Documentos a Remitirse

1. Cuando se soliciten estos servicios al Departamento de Justicia, se le remitirán los siguientes documentos en unión a los enumerados en los procedimientos internos vigentes:

- a. Copia certificada de la resolución de la Junta de Planificación (JPE-2), que autoriza la adquisición o segregación de la propiedad interesada
- b. Cuatro (4) copias del plano de mensura de la propiedad
- c. Certificación registral de la propiedad, la cual no debe tener más de seis (6) meses de expedida al momento de radicar el caso en el Tribunal
- d. Nombre, dirección física y postal de todas las partes con interés en la propiedad.
- e. Cuatro (4) copias de un informe de valoración de la propiedad preparado en los últimos 12 meses
- f. Cheque por la cantidad en la que se tasó la propiedad

VIII. CLAUSULA DE SEPARABILIDAD

Si cualquier palabra, oración, sección, inciso o artículo, del presente reglamento fuese declarado inconstitucional o nulo por un tribunal, tal declaración no afectará, menoscabará o invalidará las restantes disposiciones y partes de este reglamento, sino que su efecto se limitará a la palabra, oración, sección, inciso o artículo, específico declarado inconstitucional o nulo. La nulidad o invalidez de cualquier palabra, oración, sección, inciso o artículo en algún caso, no se entenderá que afecta o perjudica en sentido alguno su aplicación o validez en cualquier otro caso.


IX. ENMIENDAS

Las enmiendas a este Reglamento serán formalizadas por el Director Ejecutivo con la aprobación del Secretario de Transportación y Obras Públicas y del Secretario de Hacienda.

X. VIGENCIA

Este reglamento entrará en vigor treinta (30) días después de que el mismo sea radicado en el Departamento de Estado.

SOMETIDO:




Jorge L. Esgas
Director Ejecutivo
Autoridad de Carreteras

10/29/90

Fecha

APROBADO:



Hermenegildo Ortiz
Secretario de Transportación
y Obras Públicas

15/11/90

Fecha

APROBADO:



Ramón García Santiago
Secretario de Hacienda

28-1-91

Fecha