

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
ADMINISTRACION DE TERRENOS DE PUERTO RICO
HATO REY, PUERTO RICO

4668

RESOLUCION NUMERO 1054

POR CUANTO, a tenor con el artículo 7 (e) de la Ley Número 13 del 16 de mayo de 1962, estatuto creador de la Administración de Terrenos de Puerto Rico, se autoriza a la Administración a formular, adoptar, enmendar y derogar reglas y reglamentos para regir las normas de su actividad en general y ejercer y desempeñar los poderes y deberes que por ley se le conceden.

POR CUANTO, la Administración de Terrenos estima necesario y/o conveniente la aprobación de un Reglamento para la Adquisición y Disposición de Propiedades Inmuebles con el propósito de establecer las normas y procedimientos que le permitan a ésta cumplir cabalmente con sus objetivos estatuarios de asegurar la disponibilidad de terrenos para obras de fin público del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, sus municipios, intrumentalidades y Corporaciones públicas.

POR TANTO, Resuélvase, por la Junta de Gobierno de la Administración de Terrenos que es necesario aprobar, como por la presente se aprueba, el Reglamento para la Adquisición y Disposición de Propiedades Inmuebles de la Administración de Terrenos, copia del cual ha sido radicada en la Secretaría de la Junta de Gobierno de la Administración de Terrenos.

APROBADA: 29 DE ENERO DE 1992 MEDIANTE REFERENDO

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
ADMINISTRACION DE TERRENOS DE PUERTO RICO
CERTIFICACION

Yo, Maritza Rodríguez, mayor de edad, casada y vecina de Isla Verde, Puerto Rico, en mi carácter de Secretaria de la Junta de Gobierno de la Administración de Terrenos de Puerto Rico.

CERTIFICO:

Que mediante la celebración de referendo la Junta de Gobierno de la Administración de Terrenos de Puerto Rico, el día 29 de enero de 1992, aprobó la Resolución Número 1054, que precede, la cual es copia fiel y exacta de su original, obrante en el archivo oficial de la Secretaria de la Junta de Gobierno de la Administración de Terrenos de Puerto Rico, bajo mi custodia.

CERTIFICO, además, que a esta fecha la referida Resolución continúa vigente en toda su fuerza y vigor.

PARA QUE ASI CONSTE a todos los fines legales pertinentes, suscribo la presente y estampo el sello oficial de la Administración de Terrenos de Puerto Rico, hoy 27 de marzo de 1992 en la ciudad de San Juan, Puerto Rico.

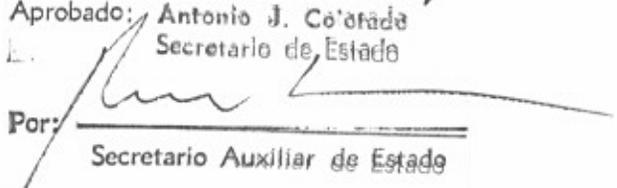
Maritza Rodríguez
Secretaría de la Junta de Gobierno

AFIDAVIT NUM. 656

Jurado y suscrito ante mí por la Sra. Maritza Rodríguez, de las circunstancias personales anteriormente dichas, a quien conozco personalmente en San Juan, Puerto Rico, hoy 27 de marzo de 1992.



Ulrich Schwabe Rivera
NOTARIO PUBLICO

Núm. 4668
27 de marzo de 1992 12:24 p. M.
Fecha:
Aprobado: Antonio J. Coetade
Secretario de Estado
Por: 
Secretario Auxiliar de Estado

INDICE

REGLAMENTO PARA LA ADQUISICION Y DISPOSICION
DE PROPIEDADES INMUEBLES DE LA
ADMINISTRACION DE TERRENOS

ARTICULO I:	TITULO.....	1
ARTICULO II:	BASE LEGAL.....	1
ARTICULO III:	PROPOSITO.....	1
ARTICULO IV:	DEFINICIONES.....	2
PARTE PRIMERA		
NORMAS PARA LA ADQUISICION DE TERRENOS Y PROPIEDADES..		5
ARTICULO V:	CRITERIOS PARA LA ADQUISICION DE TERRENOS Y PROPIEDADES.....	5
ARTICULO VI:	ELABORACION DEL PLAN QUINQUENAL.....	6
ARTICULO VII:	ENMIENDAS AL PLAN QUINQUENAL.....	8
ARTICULO VIII:	PLAN ANUAL DE ADQUISICION DE PROPIEDADES DEL INVENTARIO MUNICIPAL DE PROPIEDADES.....	8
ARTICULO IX:	ADQUISICION DE TERRENOS Y PROPIEDADES NO INCLUIDAS EN EL PLAN QUINQUENAL.....	9
ARTICULO X:	PROCEDIMIENTO PARA LA ADQUISICION DE TERRENOS Y PROPIEDADES.....	9
ARTICULO XVI:	EVALUACION DE LA PROPIEDAD PARA DETERMINAR VALOR Y DISPONIBILIDAD.....	17
ARTICULO XVII:	PROCEDIMIENTO PARA ESTABLECER ELEGIBILIDAD DEL SOLICITANTE O PROPONENTE.....	19
ARTICULO XVIII:	EVALUACION DE PROPUESTAS DE COMPRA Y DESARROLLO PARA RECOMENDAR ADJUDICACION AL DIRECTOR EJECUTIVO.....	21
ARTICULO XIX:	APROBACION DE LA JUNTA DE GOBIERNO.....	22
ARTICULO XX:	CASOS EN QUE LA ADMINISTRACION PODRA DESISTIR DE LA VENTA O DISPOSICION Y CANCELAR LA SUBASTA.....	24
ARTICULO XXI:	DESISTIMIENTO VOLUNTARIO O INELEGIBILIDAD DEL SOLICITANTE CUYA PROPUESTA SEA SELECCIONADA EN SUBASTA.....	21
ARTICULO XXII:	EXCEPCIONES AL REQUISITO DE SUBASTA.....	25
ARTICULO XXIII:	PRECIO DE DISPOSICION.....	27

ARTICULO XXIV:	FONDO DE ADQUISICION.....	29
ARTICULO XXV:	CONDICIONES LEGALES.....	29
ARTICULO XXVI:	ORGANIZACION Y FUNCIONAMIENTO DEL COMITE DE VENTAS.....	30
ARTICULO XXVII:	NOTIFICACIONES.....	30
ARTICULO XXVIII:	DISPOSICIONES FINALES.....	30

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
ADMINISTRACION DE TERRENOS DE PUERTO RICO

4668

REGLAMENTO PARA LA ADQUISICION Y DISPOSICION DE PROPIEDADES
INMUEBLES DE LA ADMINISTRACION DE TERRENOS

ARTICULO I: TITULO

Este Reglamento se conocerá y podrá citarse como "Reglamento para la Adquisición y Disposición de Propiedades Inmuebles de la Administración de Terrenos".

ARTICULO II: BASE LEGAL

Este Reglamento se adopta de conformidad con la Ley Número 13 del 16 de mayo de 1962 que crea la Administración de Terrenos de Puerto Rico y la Ley Número 170 de 12 de agosto de 1988, conocida como Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, según enmendadas.

ARTICULO III: PROPOSITO

Este Reglamento se adopta con el propósito de establecer en la Administración de Terrenos normas y procedimientos que le permitan a ésta cumplir cabalmente con sus objetivos estatutarios de asegurar la disponibilidad de terrenos para obras de fin público del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, sus instrumentalidades, municipios y corporaciones públicas, contribuyendo de esta forma con el desarrollo planificado del terreno y promoviendo su utilización más efectiva. Así también, se dispone el establecimiento de normas para la identificación de propiedades inmuebles, disponibles para la adquisición, venta o traspaso por parte de la Administración de Terrenos por cualquier medio legal, divulgación de la disponibilidad de las propiedades y para la adjudicación de las solicitudes de compraventa de éstas, a los fines de estimular y participar en la habilitación de nuevas áreas en cualquier parte de Puerto Rico, dentro de un marco de normas que aseguren el mejor equilibrio en cuanto a las necesidades de futuras comunidades y asegurar el aprovechamiento de los terrenos a base de los costos más razonables en beneficio de la comunidad.

ARTICULO IV: DEFINICIONES

Los siguientes términos, siempre que se empleen en este Reglamento y para todos los efectos del mismo, tendrán el significado que a continuación de cada término se expresa:

(A) Administración - la Administración de Terrenos de Puerto Rico creada en virtud de la Ley Número 13 del 16 de mayo de 1962, según enmendada.

(B) Adquisición de Propiedad - adquirir bienes inmuebles en cualquier forma legal, incluyendo, pero sin limitarse a compra, opción de compra, compra a plazos, pública subasta, arrendamiento, manda, legado, cesión, permuta, donación, o mediante el ejercicio del poder de expropiación.

(C) Agencia Gubernamental - rama, departamento, negociado, comisión, junta, oficina, dependencia, instrumentalidad, corporación pública y municipio, subdivisión política o cualquier otro organismo gubernamental.

(D) Agencias Reguladoras - agencias del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o del Gobierno Federal que en virtud de ley regulen el uso y desarrollo de las propiedades.

(E) Agente - solicitante que presenta solicitud de compraventa bajo la dirección y para beneficio de funcionario o empleado de la Administración o de su Junta de Gobierno.

(F) Comité de Impugnaciones y Apelaciones de Subastas - comité de la Administración a cargo de recibir y procesar impugnaciones y reclamaciones relacionadas con el procedimiento y adjudicación de subasta y someter recomendaciones al Director Ejecutivo para garantizar la objetividad del procedimiento de subasta.

(G) Comité de Subastas - comité de la Administración que evalúa propuestas en aquellos casos en que la Administración lleva a cabo subastas, conforme lo requieren sus reglamentos.

(H) Comité de Ventas - organismo de la Administración compuesto por aquellos funcionarios que designe el Director Ejecutivo, de conformidad con el Artículo XXV para evaluar las

solicitudes de compraventa y someter recomendaciones al Director Ejecutivo en cuanto a la disponibilidad de las propiedades de la Administración y su utilización más adecuada.

(I) Comprador Potencial o Solicitante - toda persona natural o jurídica que presente solicitud de compra en la Oficina de Archivo y Correo de la Administración.

(J) Director Ejecutivo - el Director Ejecutivo de la Administración.

(K) Disposición de Propiedad - cualquier venta, permuta, donación o transferencia de título de dominio de propiedades inmuebles o de cualquier derecho real que la Administración realice.

(L) Divulgar - publicar invitación a someter propuestas de compra y desarrollo de Propiedad Disponible.

(M) Expediente o Récord - comprende la solicitud de compraventa o adquisición a tono con el Plan, el Formulario de Solicitud de Compraventa y todo documento o información suministrada por el solicitante, así como las comunicaciones entre éste y la Administración relacionadas con la solicitud de compraventa o adquisición y las notificaciones de trámites y decisiones de la Administración que afecten la compraventa o disposición de propiedad propuesta.

(N) Familiar Inmediato - incluye al cónyuge del funcionario o empleado público, a los hijos dependientes de éste, o aquellas personas que comparten con el servidor público, su residencia legal o que sus asuntos financieros estén bajo su control legal.

(O) Formulario de Solicitud de Compraventa - documento impreso provisto por la Administración al Comprador Potencial y en el cual requiere de éste información pertinente a la Solicitud de Compraventa conforme lo dispuesto en el Artículo XIV de este Reglamento.

(P) Inventario Municipal de Propiedades - Inventario anual que preparará la Administración de las propiedades inmuebles que le hayan sido notificadas por los municipios que hayan adoptado

Planes de Ordenación según dispone la Ley de Municipios Autónomos, Ley 81 de 30 de agosto de 1991, que están descritas en los Planes como necesarias para adelantar los propósitos de dichos Planes, para usos tales como, pero sin que se entienda como una limitación, usos públicos, de infraestructura, usos o facilidades comunales, consolidación de espacios urbanos y para el desarrollo de proyectos privados según dispuesto en los planes, y que el municipio interesa la Administración adquiera en su nombre.

(Q) Junta de Gobierno - la Junta de Gobierno de la Administración.

(R) Plan Quinquenal de Adquisición de Terrenos y Propiedades o Plan Quinquenal - documento preparado por la Administración de Terrenos, en coordinación con las principales agencias responsables por el desarrollo de la infraestructura pública, en el cual se tomarán en consideración las necesidades de terrenos o propiedades de éstas u otras dependencias gubernamentales que hayan notificado la necesidad específica de adquirir ciertas propiedades o de crear reservas de terrenos.

(S) Propiedad Disponible - inmueble o derecho real que el Director Ejecutivo, en consulta con el Comité de Ventas, declare apropiado para venta o disposición por cualquier medio legal de conformidad con lo establecido en el Artículo XV de este Reglamento.

(T) Reglamento de Adjudicación - reglamento para establecer normas para regular los procedimientos de adjudicación en la Administración aprobado el 6 de febrero de 1989.

(U) Reglamento de Subastas - reglamento de normas y procedimientos de subastas de la Administración.

(V) Solicitud de Compraventa - comunicación escrita dirigida a la Administración presentada en su Oficina de Archivo y Correo, en la cual un Comprador Potencial expresa interés en adquirir propiedad de la Administración, incluyendo las propuestas que se sometan a tenor con el Artículo XV (C) de este

Reglamento.

(W) Valor en el Mercado - precio mayor expresado en términos de dinero que un comprador estaría dispuesto a pagar por una propiedad y por el cual el vendedor estaría dispuesto a vender si la propiedad ha sido expuesta a un mercado libre por tiempo razonable, siempre que, tanto el comprador como el vendedor, estén bien informados sobre los usos y fines a que esta propiedad puede dedicarse de inmediato y en un futuro cercano y que ambos actúen voluntariamente y no bajo presión o fuerza.

PARTE PRIMERA - NORMAS PARA LA ADQUISICION DE TERRENOS Y PROPIEDADES

ARTICULO V: CRITERIOS PARA LA ADQUISICION DE TERRENOS Y PROPIEDADES

La adquisición de terrenos y propiedades por parte de la Administración estará definida a base de los objetivos dispuestos en el Plan Quinquenal de Adquisición de Terrenos y Propiedades. Este Plan será preparado en coordinación con la Junta de Planificación de Puerto Rico, la Oficina de Asuntos Urbanos, Oficina de Presupuesto y Gerencia y las agencias responsables por el desarrollo de la infraestructura pública del país, a saber: la Autoridad de Carreteras y Transportación; la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados; la Autoridad de Energía Eléctrica; la Autoridad de Edificios Públicos, la Compañía de Fomento Industrial y la Autoridad de los Puertos. En la elaboración de este Plan, la Administración considerará también las necesidades de terrenos o propiedades de otras agencias estatales o municipales que hayan notificado la necesidad específica de adquirir ciertas propiedades o de crear reservas de terrenos. Este plan se revisará anualmente a tono con las revisiones anuales de los planes de inversión de cinco (5) años de las agencias de infraestructura. Lo anterior no será impedimento para que la Administración adquiera o disponga de propiedades inmuebles en el ejercicio de los poderes que la ley le confiere, durante el período que preceda a la vigencia del Plan Quinquenal de Adquisición de Terrenos y Propiedades, pero tal adquisición requerirá la aprobación expresa de la Junta.

ARTICULO VI: ELABORACION DEL PLAN QUINQUENAL

El Plan será preparado de acuerdo a lo siguiente:

(A) Los fines de la ley de la Administración de Terrenos incluyendo, pero sin limitarse a la adquisición de cualquier propiedad inmueble, o cualquier derecho, interés o servidumbre sobre ésta para:

1. reserva de terrenos para ayudar al Estado Libre Asociado de Puerto Rico a realizar su política pública de desarrollo industrial, comercial y de hogares, programas de obras públicas y beneficio social y económico que se estén llevando a cabo o puedan llevarse a cabo por la propia Administración, por el Estado Libre Asociado de Puerto Rico o sus agencias, así como por personas particulares para beneficio de las mencionadas entidades públicas o de la comunidad, incluyendo, pero sin que se entienda como una limitación, programas de hogares y de fomento industrial;

2. adquisición de terrenos urbanos o con potencialidades para desarrollo urbano en áreas adecuadas para la construcción de hogares con acceso a mayores y mejores servicios esenciales para el desarrollo, salud y seguridad de las comunidades;

3. permitir el crecimiento poblacional en forma organizada y planificada y controlar la expansión desarticulada de los límites de las ciudades;

4. desarrollo, aprovechamiento y conservación de áreas abiertas en su estado natural, valores naturales y estéticos de la tierra, las playas, bosques y cuerpos de agua y paisajes;

5. controlar el aumento desmedido en el precio de los terrenos en el mercado y evitar la concentración de terrenos acaparados y dejados sin uso por sus dueños;

6. preservación de valores históricos;

7. desarrollar proyectos de rehabilitación de terrenos mediante desecación, desagüe, relleno, regadío o cualquier otro método adecuado para aumentar su utilización;

8. proteger al público de las inundaciones.

B) La Administración de Terrenos solicitará por escrito los planes de adquisición de las agencias señaladas en el artículo anterior, pudiendo requerir todos los datos e información necesaria para la identificación y localización de las mismas y para su evaluación adecuada, tales como, números de catastro, cabida, descripciones de la propiedad, estimado de valor, gravámenes, características específicas de la propiedad y fin para el cual se propone su adquisición. Se le concederán a las agencias noventa (90) días a partir de la solicitud para el envío de dichos planes de adquisición y la información requerida. Este término podrá ser prorrogado por un período no mayor de 60 días a discreción de la Administración, en aquellos casos en que sea necesario cumplir con requisitos estatutarios que puedan dilatar el proceso de obtener la información necesaria. Así también dicha información podrá someterse en etapas, según la misma se encuentre disponible y luego de haberse justificado debidamente este hecho ante la Administración. Conjuntamente, la Administración solicitará por escrito a todas las agencias gubernamentales pertinentes la identificación de propiedades desocupadas sin uso y/o excedentes que éstas tengan en su posesión con el fin de establecer un banco general de propiedades del gobierno que puedan ser permutadas, donadas, cedidas, vendidas o traspasadas a la Administración para reserva, mejor aprovechamiento y/o disposición, a tono con lo dispuesto en las leyes orgánicas de las agencias gubernamentales correspondientes.

C) La Administración de Terrenos solicitará por escrito a las demás agencias gubernamentales no mencionadas en el Artículo V de este Reglamento, la misma información a la cual se refiere el inciso (A) del presente Artículo VI en cuanto a sus planes de adquisición y propiedades desocupadas y/o excedentes bajo su posesión o dominio, siguiendo idéntico procedimiento al allí prescrito.

D) En adición a lo que más adelante se establece en el Artículo VIII, la Administración solicitará por escrito a los

municipios, información en cuanto a propiedades cuya adquisición se considere necesaria o conveniente, independientemente de si éstas figuran en planes de ordenación municipales, así como de la existencia de propiedades excedentes.

E) A base de la información recibida y de los recursos disponibles, la Administración preparará un inventario de propiedades a ser potencialmente adquiridas, identificando la localización general, cabida, propósito de la adquisición y en la medida posible, valor estimado de la propiedad y número de catastro.

F) La Administración someterá dicho inventario a la Junta de Planificación y a la Oficina de Presupuesto y Gerencia para su evaluación, análisis y recomendaciones sobre prioridades de adquisición, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo V.

G) A base de las recomendaciones de la Junta de Planificación y la Oficina de Presupuesto y Gerencia y en coordinación con las demás agencias, se preparará el Plan Quinquenal de Adquisición de Terrenos y Prioridades, el cual se someterá a la Junta de Gobierno de la Administración de Terrenos para su consideración y aprobación.

ARTICULO VII: ENMIENDAS AL PLAN QUINQUENAL

El Plan Quinquenal podrá ser enmendado por la Junta de Gobierno de la Administración en cualquier momento en que por razones de interés público fuere necesario, y se revisará anualmente.

ARTICULO VIII: PLAN ANUAL DE ADQUISICION DE PROPIEDADES DEL INVENTARIO MUNICIPAL DE PROPIEDADES

Anualmente la Administración preparará un plan de adquisición de propiedades inmuebles contenidas en el Inventario Municipal de Propiedades. La Administración incluirá una propiedad en este Plan Anual si está contenida en el Inventario Municipal de Propiedades y el Municipio demostrare que tiene la capacidad financiera para poner a la disposición de la Administración los dineros necesarios para llevar a cabo la

adquisición. Una vez adquirida la propiedad, le será transferida al Municipio o será vendida según los procedimientos dispuestos en este reglamento a un solicitante que se comprometa a cumplir con los términos dispuestos en el Plan de Ordenación para dicha propiedad y con aquellas otras condiciones que la Administración y/o el Municipio le impongan. Disponiéndose que si la propiedad es vendida por la Administración, los dineros provenientes de la venta le serán entregados al Municipio, descontándole la Administración los costos incurridos en el proceso de adquisición y venta.

ARTICULO IX: ADQUISICION DE TERRENOS Y PROPIEDADES NO INCLUIDAS EN EL PLAN QUINQUENAL

Nada de lo contenido en el Plan Quinquenal o en el Inventario Anual de Propiedades al que se refiere el Artículo VIII se considerará como un impedimento para que la Administración pueda ejercer sus facultades para adquirir propiedades que, aunque no estén contempladas en el Plan, sean requeridas con urgencia por alguna entidad pública. Así también, previa autorización de su Junta de Gobierno, la Administración podrá realizar en cualquier momento aquellas adquisiciones extraordinarias que se estime son necesarias o convenientes a los fines que ésta persigue, aún cuando tales propiedades o terrenos no se hayan incluido en el Plan. La adopción del Plan será sin perjuicio ni menoscabo de las facultades de otras agencias para adquirir propiedades por sí mismas.

ARTICULO X: PROCEDIMIENTO PARA LA ADQUISICION DE TERRENOS Y PROPIEDADES

Como norma general y sin menoscabar lo dispuesto en el Artículo VIII la adquisición de propiedades y terrenos por la Administración, estará guiada por aquellas prioridades identificadas en el Plan.

Las adquisiciones podrán ser efectuadas mediante el proceso de negociación para viabilizar la compraventa amistosa del inmueble de que se trate o mediante expropiación forzosa. En los casos de compraventa amistosa la Administración podrá suscribir

convenios de servicios, similares a los dispuestos en el Artículo XII de este Reglamento.

ARTICULO XI: NORMAS PARA LA TASACION DE PROPIEDADES

A) Tasadores de la Administración de Terrenos

1. Las tasaciones necesarias para la adquisición de bienes inmuebles las realizarán tasadores que sean empleados regulares de la Administración, excepto según se dispone más adelante. Dichas tasaciones serán revisadas por la Oficina de Valoración de la Administración.

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 Valoración de la Administración revisará las tasaciones preparadas por los tasadores privados de acuerdo a criterios aceptados en materia de tasación.

C) Informes de Valoración Requeridos

Se requerirá por lo menos una (1) tasación para la adquisición de propiedades pudiendo el Director Ejecutivo cuando lo considere necesario o conveniente, ordenar tasaciones adicionales.

ARTICULO XII: 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 Administración 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 Administración podrá decidir, si procede o no a conceder el aumento solicitado en la contraproposición si considera que el mismo es razonable a base de los datos presentados en la contraproposición. No obstante, cuando el aumento a concederse exceda el veinticinco por ciento (25%) del valor de la tasación, se requerirá la aprobación de la Junta de Gobierno de la Administración.

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.

ARTICULO XIII: EXPROPIACION FORZOSA

La Administración podrá expropiar todos los bienes muebles o inmuebles o interés en los mismos necesarios para llevar a cabo los fines de la Ley Núm. 13 de 16 de mayo de 1962 en la forma en

que la misma se establece, incluyendo expropiación para uso y beneficios de otras agencias o entidades gubernamentales. Las normas que a continuación se señalan en nada alterarán o menoscabarán los acuerdos contenidos en Convenios de Servicios suscritos entre la Administración y otras dependencias gubernamentales previos a la fecha de vigencia de este Reglamento.

Cuando para la adquisición de una propiedad o terreno para uso y beneficio de otra agencia gubernamental sea necesario presentar una solicitud de expropiación forzosa ante los tribunales y se interese su tramitación a través de la Administración, se preparará un Convenio de Servicios a otorgarse entre ésta y la instrumentalidad gubernamental de que se trate. El referido Convenio dispondrá todos los aspectos relacionados con la transacción, y en particular sobre lo siguiente:

a. La entidad gubernamental de que se trate, a su costo, recopilará y someterá a la Administración todos los planos, documentos, informes, certificaciones y toda la información que sea necesaria para la adecuada preparación, radicación y litigación ante el Tribunal del caso de expropiación forzosa para el cual se solicite la intervención de la Administración.

b. La Administración no radicará ante el Tribunal ningún caso hasta que se sometan todos los planos, documentos, informes, certificaciones y toda la información requerida en la condición Primera, y los mismos sean revisados y aprobados por la Administración, y hasta que reciba de la agencia promovente los fondos para el depósito de la justa compensación estimada.

c. Una vez radicado el caso de expropiación forzosa y durante la litigación del mismo hasta su disposición final, se proveerán a la Administración todos aquellos planos, documentos, informes, certificaciones y toda la información

adicional que ésta requiera por ser necesarios para la efectiva litigación del caso.

d. La entidad gubernamental de que se trate enviará un representante a todas las reuniones, inspecciones oculares y/o vistas ante el Tribunal que se celebre, previa notificación.

e. La preparación, radicación y litigación ante el Tribunal de los casos es de la completa responsabilidad de la Administración y sus funcionarios concernidos, excepto que para disponer de cualquier caso mediante estipulación al respecto, se requerirá la aprobación de los funcionarios de la entidad gubernamental de que se trate que hayan sido designados para dicho caso en particular.

f. Los gastos por la preparación del Informe de Valoración y de la asistencia del Perito Tasador del Estado a cualquier reunión, inspección ocular y/o vista judicial serán por cuenta de la entidad gubernamental de que se trate quien contratará directamente a dicho perito. Asimismo, los gastos en que fuese necesario incurrir para la contratación de servicios de cualquier persona adicional a los fines de una adecuada litigación de cualquier caso, según determinada esta necesidad por la Administración, serán pagados por dicha entidad.

g. Por los servicios a ser prestados por la Administración, ésta cobrará los siguientes cargos:

1. Cuando la compensación inicial es hasta Diez Mil Dólares (\$10,000.00), Dos Mil Dólares (\$2,000.00).

2. Cuando la compensación inicial fluctúa entre Diez Mil Un Dólares (\$10,001.00) y Cien Mil Dólares (\$100,000.00), Dos Mil Dólares (\$2,000.00), más el dos y medio por ciento (2.5%) del exceso de Diez Mil Dólares (\$10,000.00).

3. Cuando la compensación inicial fluctúa entre Cien Mil Un Dólares (\$100,001.00) y Quinientos Mil Dólares (\$500,000.00), Dos Mil Quinientos Dólares (\$2,500.00) más el uno

y medio por ciento (1.5%) del exceso de Cien Mil Dólares (\$100,000.00).

4. Cuando la compensación inicial exceda de Quinientos Mil Un Dólares (\$500,001.00), Tres Mil Dólares (\$3,000.00) más el uno por ciento (1%) de la misma.

h. En los casos en que haya que satisfacer a la Parte con Interés una compensación adicional, incluyendo el pago de intereses legales, la Administración notificará de tal compensación, con copia certificada de la Sentencia, a la entidad gubernamental de que se trate; la cual, con por lo menos diez (10) días de antelación a la fecha de radicación en el Tribunal de dicha compensación, depositará en la Administración el cheque correspondiente por el importe de la misma.

i. En adición a lo anteriormente señalado, las partes cumplirán con lo dispuesto en la Orden Ejecutiva de 26 de febrero de 1987, Boletín Administrativo 4874-A enmendada por Boletín Administrativo DE-1991-69, estableciendo normas para la adquisición de bienes inmuebles para fines públicos.

PARTE SEGUNDA: NORMAS PARA LA DISPOSICION DE TERRENOS Y PROPIEDADES

ARTICULO XIV: CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD PARA COMPRAVENTA

(A) Será elegible para adquirir propiedad inmueble de la Administración aquel Solicitante que:

(1) Posea responsabilidad y capacidad financiera para satisfacer las condiciones de pago de la propiedad y llevar a cabo el desarrollo propuesto. La responsabilidad y capacidad financiera será comprobada previamente.

(2) Si el Solicitante es una persona jurídica, deberá estar debidamente incorporada o constituida y autorizada a hacer negocios en Puerto Rico, cumpliendo con todas las leyes y disposiciones aplicables a este tipo de entidad.

(3) Si el Solicitante al momento de presentar su Solicitud de Compraventa es una persona natural y notifica a la Administración su petición de que se le sustituya en las

negociaciones y trámites para la disposición por corporación, sociedad o persona jurídica, la Administración podrá autorizar la sustitución, siempre que no sea perjudicial al interés público, ni indebidamente onerosa o dilatoria de los procedimientos de disposición, y que el esquema bajo el cual el solicitante interese continuar las negociaciones haya sido incorporado o constituido a todos los efectos legales. La Administración podrá requerir la información y evidencia necesaria para evaluar la sustitución y establecer las condiciones apropiadas para autorizarla.

(B) No será elegible para adquirir todo Solicitante que:

(1) Sea funcionario o empleado de la Administración o de su Junta de Gobierno, o Familiar Inmediato o Agente de éstos.

(2) Esté impedido por alguna prohibición de la Ley de ética Gubernamental, Ley Número 12 de 24 de julio de 1985, según enmendada, o de alguna otra ley. En aquellos casos en que la Ley de ética Gubernamental permita al Comprador Potencial contratar con una dispensa, éste podrá gestionarla y al acreditar satisfactoriamente su concesión se le considerará elegible desde la fecha en que presentó la Solicitud de Compraventa.

(3) Tenga una deuda vencida con la Administración.

(4) Al ser requerido por la Administración, no evidencie satisfactoriamente su capacidad financiera para llevar a cabo la compra y desarrollo propuestos.

(5) Intencionalmente omite suplir o someta a sabiendas, información falsa en el Formulario de Solicitud de Compraventa o al serle requerida por la Administración.

ARTICULO XV: INICIO DEL PROCEDIMIENTO PARA DISPONER DE PROPIEDADES

(A) El procedimiento podrá comenzar a iniciativa de la Administración o mediante la radicación de una solicitud por una parte interesada.

(B) La Administración preparará anualmente un Plan de Disposición de Propiedades, el cual incluirá las propiedades sin

uso y/o excedentes que tanto la Administración como las Agencias tengan en su posesión. Estas propiedades, las cuales se incorporarán al banco general de propiedades que se dispone en el Artículo VI, podrán ser permutadas, donadas, cedidas o vendidas para su mejor aprovechamiento a iniciativa de la Administración, siguiendo el procedimiento de disposición de propiedades dispuesto en la Parte Segunda de este Reglamento en cuanto a aquellas propiedades sobre las que tenga título de dominio a su favor.

En cuanto a las propiedades desocupadas sin uso o excedentes de las Agencias incluidas en el banco general de propiedades, la Administración podrá solicitar de la Agencia titular su traspaso por cualquier medio legal que convengan ésta y la Administración, para ulterior disposición de la propiedad conforme a este Reglamento, reserva o desarrollo por la propia Administración.

La Administración podrá también referir a las Agencias propietarias de propiedades sin uso incluidas en el Plan de Disposición, solicitudes de compra y desarrollo para que éstas de acuerdo a sus propias leyes orgánicas y reglamentación aplicable las evalúen, y en aquellos casos en que lo estimen apropiado procedan con la disposición solicitada.

La Administración continuará con la adquisición y disposición de propiedades en el curso ordinario de sus negocios durante el período que preceda a la vigencia del Plan de Disposición de Propiedades, a tenor con su ley orgánica y con los restantes artículos e incisos de este Reglamento.

Una vez el Plan de Disposición entre en vigor, el mismo continuará vigente hasta que sea aprobado el próximo por la Junta de Gobierno.

(C) Toda persona que interese adquirir una propiedad inmueble de la Administración presentará una Solicitud de Compraventa. La Administración le proveerá el Formulario de Solicitud de Compraventa, en el cual le requerirá la siguiente información:

- (1) su nombre y dirección postal;
- (2) descripción y ubicación de la propiedad interesada;
- (3) información sobre su capacidad financiera;
- (4) uso propuesto para la propiedad;
- (5) número de seguro social federal o en su caso número patronal; y
- (6) cualquier otra información pertinente para establecer la elegibilidad del Solicitante o necesaria para evaluar su solicitud.

(D) Durante el transcurso del procedimiento, la Administración podrá requerir del Solicitante y será deber de éste, proveer los documentos e información adicional que sean necesarios para la evaluación de la solicitud o para llevar a cabo la transacción propuesta. Entre tales documentos, podrá requerir un historial de crédito preparado por entidad dedicada a la investigación y referencias de crédito.

ARTICULO XVI: EVALUACION DE LA PROPIEDAD PARA DETERMINAR VALOR Y DISPONIBILIDAD

(A) Una vez iniciado el procedimiento de disposición conforme lo dispuesto en el Artículo anterior, se procederá a evaluar la solicitud de acuerdo al siguiente procedimiento:

(1) El Comité de Ventas determinará si existen circunstancias que impidan darle curso a la solicitud, tales como las siguientes:

a) acuerdos adoptados u obligaciones contractuales contraídas con terceras personas acerca de la propiedad;

b) restricciones impuestas por agencias reguladoras que impidan su aprovechamiento;

c) si aún subsisten los fines públicos para los cuales la propiedad fue adquirida mediante procedimiento de

expropiación forzosa. De haberlas, la Administración notificará al Solicitante dentro de los treinta (30) días siguientes a su determinación.

(2) Cuando el Comité determine que la propiedad fue adquirida por la Administración a instancia de alguna agencia gubernamental, la Administración notificará a dicha agencia sobre su interés en disponer de la misma. Si en sesenta (60) días desde que recibe la notificación acerca del inicio de este procedimiento la agencia notificada no expresare su interés en adquirirla, la Administración proseguirá los trámites de disposición bajo este reglamento. Este plazo podrá prorrogarse a petición de la agencia, dentro del transcurso de dicho término.

(3) De no haber una agencia promovente o si la agencia notificada no expresare dentro del mencionado término su intención de adquirir, se ofrecerá la propiedad a los Departamentos de Agricultura, de Transportación y Obras Públicas, de la Vivienda, de Servicios Sociales y de Recursos Naturales, así como a la Administración de Corrección, a la Compañía de Fomento Industrial, al municipio donde está sita la propiedad, y a cualquier otra agencia gubernamental que el Director Ejecutivo estime necesario notificar, solicitándoles que de tener interés en adquirirla, así lo expresen dentro del término de cuarenta y cinco (45) días de recibida la notificación.

(4) Si la propiedad ha dejado de tener utilidad para fines de la Ley Núm. 13 de 16 de mayo de 1962 o para fines públicos, se notificará a la persona o personas de quienes se haya expropiado o sus herederos forzosos de su derecho preferente de readquirir en la forma dispuesta en la Ley Núm. 13 de 16 de mayo de 1962, según enmendada.

(5) El Comité de Ventas evaluará la conveniencia de mantener la propiedad en reserva para propósitos de conservación u otros fines públicos o de utilización o desarrollo por la propia Administración. El Director Ejecutivo considerará las recomendaciones del Comité de Ventas y determinará si la

propiedad debe mantenerse en reserva, fuera del mercado. De optar por mantener la propiedad en reserva, la Administración notificará al Solicitante.

Si dentro de los seis (6) meses siguientes a la notificación de que la propiedad está en reserva se decide disponer de la misma, se notificará al Comprador Potencial a su última dirección conocida y su Solicitud de Compraventa se activará.

(B) El Director Ejecutivo al concluir los trámites de cotejo descritos en este Artículo, declarará la propiedad como Propiedad Disponible si así resulta de la evaluación realizada y ordenará se determine su valor en el mercado de acuerdo a tasación al efecto.

(C) Una vez se declare la propiedad como Propiedad Disponible, se publicará una invitación a someter propuestas de compra y desarrollo dirigida al público. Dicha publicación se hará una (1) vez por semana en un periódico de circulación general por dos (2) semanas consecutivas e incluirá las reglas y criterios específicos que regirán la evaluación y adjudicación de las propuestas que se sometan para la adquisición y desarrollo de la propiedad de que se trate. La Administración enviará notificación a los Solicitantes de récord, de su intención de publicar la invitación a someter propuesta por lo menos diez (10) días antes de la publicación.

ARTICULO XVII: PROCEDIMIENTO PARA ESTABLECER ELEGIBILIDAD DEL SOLICITANTE O PROPONENTE

(A) En aquellos casos exentos del requisito de subasta, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo XXI, la Administración evaluará la elegibilidad del Solicitante una vez se haya declarado Propiedad Disponible a la interesada por éste.

(B) En los demás casos, se practicará esta evaluación al vencimiento del plazo fijado para la presentación de propuestas de compra y desarrollo, al considerar las propuestas que se presenten.

(C) El Comité de Ventas verificará la elegibilidad del Solicitante conforme a la información contenida en el Formulario de Solicitud de Compraventa o suministrada por el Solicitante a petición de la Administración y a lo dispuesto en el Artículo XIII de este Reglamento y recomendará al Director Ejecutivo la calificación del Solicitante como elegible o inelegible. El Director Ejecutivo determinará la calificación apropiada y la notificará al Solicitante, expresando los fundamentos para la misma en caso de que el Solicitante sea calificado inelegible. La notificación advertirá el derecho de solicitar la reconsideración o revisión con expresión de los términos correspondientes.

(D) El Solicitante que sea calificado inelegible podrá pedir reconsideración de la calificación mediante moción escrita dirigida al Director Ejecutivo, presentada en la Oficina de Archivo y Correo de la Administración dentro de los veinte (20) días a partir de la fecha de envío de la notificación de la calificación. El Director Ejecutivo evaluará la solicitud de reconsideración y notificará su determinación en cuanto a la misma, dentro de los quince (15) días siguientes al recibo del escrito en que se solicite la reconsideración. Si la rechazare de plano o no actuare dentro de los quince (15) días siguientes al recibo del escrito en que se solicite la reconsideración, el término para solicitar revisión judicial comenzará a correr nuevamente desde que se notifique dicha denegatoria o desde que expiren esos quince (15) días, según sea el caso. Si se tomare alguna determinación en su consideración, el término para solicitar revisión empezará a contarse desde la fecha de envío de la notificación de la decisión del Director Ejecutivo, resolviendo definitivamente la moción de reconsideración. De no emitir el Director Ejecutivo su decisión dentro de los noventa (90) días siguientes a la presentación de la moción de reconsideración, perderá jurisdicción sobre la misma y el término para solicitar revisión judicial empezará a contarse a partir de

la expiración de dicho término, salvo que el tribunal, por justa causa, autorice a la Administración una prórroga para resolver por un tiempo razonable. La moción de reconsideración será jurisdiccional para poder solicitar la revisión judicial.

ARTICULO XVIII: EVALUACION DE PROPUESTAS DE COMPRA Y
DESARROLLO PARA RECOMENDAR ADJUDICACION AL
DIRECTOR EJECUTIVO

(A) Cuando conforme al presente Reglamento la Administración publique invitación a someter propuesta de compra y desarrollo, las propuestas se evaluarán por el Comité de Subastas siguiendo el procedimiento prescrito en el Reglamento de Subastas, el cual habrá de regir de forma supletoria a este Reglamento. En estos casos, se requerirá de cada proponente la prestación de una fianza suficiente para cubrir el interés de la Administración en la transacción.

(B) Los siguientes criterios serán fundamentales en la evaluación de las propuestas:

(1) Los solicitantes deberán acreditar satisfactoriamente su elegibilidad, conforme a los criterios establecidos en el Artículo XIII de este Reglamento.

(2) Se tomará en consideración cualquier preferencia que por disposición de ley se otorgue a un solicitante (Veteranos, etc.), o que surja de convenio o gravamen asumido por la Administración al adquirir la propiedad.

(3) Se tomará en cuenta cuál es el mejor desarrollo propuesto de acuerdo a una evaluación de los terrenos que la Administración tenga disponibles en el área, los usos proyectados o recomendados por la Administración y las necesidades más apremiantes a tenor con la política pública, procurando asegurar el mejor equilibrio en cuanto a los usos propuestos, necesidades y los terrenos disponibles. Sin que se entienda como limitativo, ni en orden de prioridad, los siguientes usos son especialmente recomendados:

(a) cumplimiento con un plan de desarrollo urbano aprobado por la Junta de Planificación;

- (b) programas de desarrollo de hogares;
- (c) fomento industrial, agrícola o comercial;
- (d) desarrollo de servicios esenciales tales como:
carreteras, agua, alcantarillado, comunicaciones,
parques públicos; y
- (e) preservación del patrimonio natural o de
edificaciones de valor histórico.

(C) El Comité de Subastas someterá sus recomendaciones al Director Ejecutivo, quien seleccionará la que a su juicio sea la mejor propuesta basado en los criterios específicos que se hayan expresado en la invitación a propuesta y subsidiariamente en los criterios de este Artículo XVII de este Reglamento y las recomendaciones del Comité de Subastas.

(D) Cuando el Director Ejecutivo determine, basado en el Artículo XIX de este Reglamento, que la adjudicación en favor de alguno de los proponentes no es conforme a los mejores intereses de la Administración, podrá optar por no seleccionar propuesta.

(E) La Administración notificará a cada licitador si su propuesta ha sido o no seleccionada. Las partes adversamente afectadas por esta decisión podrán presentar moción de reconsideración ante el Comité de Impugnaciones y Apelaciones de Subastas de la Administración y solicitar revisión de la decisión de este Comité, sujeto a lo dispuesto en la sección 3.19 de la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988 (3 LPRA sec 2169) y a la sección 4.2 de la misma Ley (3 LPRA 2172).

ARTICULO XIX: APROBACION DE LA JUNTA DE GOBIERNO

(A) Luego de seleccionada una propuesta conforme a los trámites establecidos en este Reglamento, el Director Ejecutivo someterá a la Junta de Gobierno para su adjudicación la disposición de aquellas propiedades cuyo valor exceda de \$50,000. Las propiedades cuyo valor no exceda de \$50,000 se registrarán por el procedimiento establecido en la Resolución Núm. 478 de la Junta de Gobierno, adoptada el 26 de julio de 1977, la cual delega en

el Director Ejecutivo la facultad de disponer de estas propiedades.

(B) Cuando la Administración deba disponer a favor del dueño anterior o sus herederos de propiedad adquirida mediante expropiación forzosa que haya cesado de tener utilidad para fines públicos o en cualquier otro caso en que alguna ley expresamente ordene la disposición de determinada propiedad, no será necesaria la aprobación específica de la Junta de Gobierno para cumplir el mandato legislativo.

(C) La Administración notificará al Solicitante cuya propuesta haya sido considerada por la Junta de Gobierno la decisión de ésta, aprobando o denegando la disposición de propiedad apercibiéndole de su derecho de solicitar reconsideración o revisión de la misma con expresión de los términos correspondientes.

(D) La parte adversamente afectada por la decisión podrá, dentro del término de veinte (20) días desde el archivo en autos de la notificación, presentar una moción de reconsideración. La agencia dentro de los quince (15) días de haberse presentado dicha moción, deberá considerarla presentándola el Director Ejecutivo a la Junta de Gobierno.

Si la moción fuera rechazada de plano o no actuare la Junta de Gobierno dentro de los referidos quince (15) días, el término para solicitar revisión comenzará a correr nuevamente desde que se notifique dicha denegación o desde que expiren esos quince (15) días, según sea el caso. Si se tomare alguna determinación en su consideración, el término para solicitar revisión empezará a contarse desde la fecha de la notificación de la resolución de la agencia resolviendo definitivamente la moción, cuya resolución deberá ser emitida y archivada en autos dentro de los noventa (90) días siguientes a la radicación de la moción. Si la agencia dejare de tomar alguna acción con relación a la moción de reconsideración dentro de los noventa (90) días de haber sido radicada una moción acogida para resolución, perderá

jurisdicción sobre la misma y el término para solicitar la revisión judicial empezará a contarse a partir de la expiración de dicho término de noventa (90) días, salvo que el tribunal, por justa causa, autorice a la agencia una prórroga para resolver por un tiempo razonable.

La moción de reconsideración será jurisdiccional para poder solicitar la revisión judicial.

ARTICULO XX: CASOS EN QUE LA ADMINISTRACION PODRA DESISTIR DE LA VENTA O DISPOSICION Y CANCELAR LA SUBASTA

(A) La Administración podrá desistir de la venta o disposición y cancelar la subasta, terminando las negociaciones en cualquier de los siguientes casos:

(1) cuando la Junta de Gobierno, la Junta de Planificación o cualquier Agencia Reguladora deniegue su aprobación;

(2) cuando a juicio del Director Ejecutivo las propuestas recibidas no cumplan satisfactoriamente con los requisitos que la Administración haya publicado o comunicado a los proponentes o con alguna disposición de este Reglamento o del Reglamento de Subastas;

(3) cuando luego de tomada una determinación preliminar de disponibilidad, a tono con el Artículo XV de este Reglamento, alguna Agencia Gubernamental por circunstancias imprevistas y excepcionales requiera que el título de propiedad le sea transferido o que la propiedad sea reservada para algún fin público; o

(4) cuando por disposición de ley la propiedad debe ser destinada a algún fin público.

ARTICULO XXI: DESISTIMIENTO VOLUNTARIO O INELEGIBILIDAD DEL SOLICITANTE CUYA PROPUESTA SEA SELECCIONADA EN SUBASTA

En caso en que el solicitante cuya propuesta haya sido seleccionada entre otras consideradas en la subasta notifique su desistimiento voluntario a la adquisición propuesta, o se determine su inelegibilidad en forma final y firme, el Director Ejecutivo podrá, a su discreción, seleccionar la propuesta más

satisfactoria entre las demás sometidas, sin necesidad de convocar nueva subasta, o cancelar la subasta original a tenor con lo dispuesto en el Artículo XIX (A) (2) que precede. En el primero de los casos, la Administración podrá proceder a cancelar la fianza prestadas a tenor con lo dispuesto en el Artículo XVII de este Reglamento.

ARTICULO XXII: EXCEPCIONES AL REQUISITO DE SUBASTA

(A) No será necesario someter al procedimiento de subasta la venta de aquellas propiedades cuyo Valor en el Mercado no exceda de cien mil dólares (\$100,000). Las solicitudes para la adquisición de éstas podrán ser adjudicadas por el Director Ejecutivo según el orden en que sean presentadas, dando preferencia al Comprador Potencial que primero presente, siempre y cuando el Solicitante sea elegible y acepte el precio y condiciones de venta y desarrollo de la propiedad que la Administración le proponga. En los casos en que el Director Ejecutivo lo estime necesario podrá optar por considerar estas solicitudes de acuerdo con el procedimiento de subasta, aún tratándose de propiedades de menos de cien mil dólares (\$100,000.00) cuando a su juicio ello pueda hacer posible un desarrollo de mejor calidad.

(B) Están además exentas del requisito de subasta, las siguientes propiedades:

(1) Predios de terreno de doscientos (200) metros cuadrados o menos para extensiones de patio de residencias, solicitados por el dueño de la residencia;

(2) Lotes de terreno, con o sin estructura, colindantes a establecimientos comerciales y/o edificios industriales solicitados para expansión de las actividades u operaciones de los establecimientos.

(3) Las propiedades a ser desarrolladas bajo el Plan Maestro para el Desarrollo del Frente Portuario, adoptado por la Junta de Gobierno mediante la Resolución Núm. 964 del 10 de agosto de 1989, cualquier otra propiedad ubicada en una zona que

la Junta de Gobierno determine mediante Resolución al efecto que debe ser desarrollada, conforme a algún Plan Maestro para el cual la Junta de Gobierno establezca reglas especiales comunes a la disposición y desarrollo de varias propiedades en un mismo sector. Así también podrá eximirse por la Junta de Gobierno del requisito de subasta, aquellos proyectos donde por ser conveniente y beneficioso hacerlo para lograr un fin público o donde por la particular circunstancia de un proyecto sea necesario establecer métodos y reglas especiales de selección competitiva o de mecanismos alternos para la disposición de la propiedad, incluyendo la negociación directa con alguna persona o entidad.

En los casos regidos por las guías de algún Plan Maestro, el Reglamento de Adquisición y Disposición de Propiedades será supletorio en cuanto no contravenga las reglas especiales que hubiere determinado la Junta de Gobierno, las cuales de haber conflicto, prevalecerán.

(4) Predios agrícolas de cinco (5) cuerdas o menos en los cuales enclave estructura de vivienda propiedad del agregado. En estos casos, la Administración ofrecerá en primera instancia los terrenos al agregado y procurará dar cumplimiento a lo establecido en el Código Civil de Puerto Rico en materia de accesión.

(5) Predios agrícolas de cinco (5) cuerdas o menos efectivamente dedicados a ese uso en los que el agricultor continuará trabajando.

(6) Predios de terreno a ser dedicados enteramente a actividades industriales para la producción de energía o productos para consumo local y exportación, que funcionen en armonía con el programa de industrias de la Administración de Fomento Económico y que tengan el endoso de ésta. Estarán exentas de subasta siempre y cuando haya solamente un solicitante dentro de un periodo de tiempo de quince (15) días. Cuando haya más de un solicitante bajo las condiciones mencionadas

anteriormente, será necesario celebrar subasta.

(C) En las situaciones descritas en los incisos 4 y 5 de este Artículo, la Administración exigirá al Solicitante evidenciar satisfactoriamente su carácter de agregado o de agricultor bonafide y notificará al Secretario de Agricultura de la proyectada disposición, para que éste en el término de quince (15) días a partir del envío de la notificación pueda expresarse en cuanto al efecto que pueda tener la transacción que se contemple realizar en el potencial del terreno, así como en los terrenos colindantes.

(D) Los solicitantes de propiedades exentas del requisito de subasta, deberán acreditar satisfactoriamente su elegibilidad en la forma establecida en el Artículo XIV de este Reglamento si aún no lo hubieran hecho al llegar a esta etapa de los procedimientos.

ARTICULO XXIII: PRECIO DE DISPOSICION

(A) La política general de la Administración será la de disponer de la propiedad al Valor en el Mercado, pudiendo cobrar además entre otros, un cargo razonable por aquellos gastos administrativos y necesarios aplicables a los trámites para la disposición de las propiedades.

(B) Las donaciones solo podrán efectuarse a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y sus agencias y municipios. No se considerará como donación ninguna disposición de propiedad o de cualquier derecho o interés sobre la misma, que para lograr los propósitos de la Ley Núm. 13 de 16 de mayo de 1962 haga la Administración a un precio inferior al que pagó por ella o al valor de tal propiedad o derecho o interés en el mercado. En aquellos casos especiales en que el interés público lo justifique y así se acredite por escrito a satisfacción de la Junta de Gobierno, ésta podrá autorizar la disposición de la propiedad a un precio inferior a su costo o a su valor en el mercado y hará constar tal determinación mediante resolución al efecto.

(C) La Administración podrá vender propiedades inmuebles de contado o con pago aplazado. En caso de que la venta se realice a precio aplazado, el Comprador deberá pagar la cantidad que la Administración juzgue apropiada en el acto de otorgamiento de la escritura de compraventa, que nunca será menos del 25% de la valoración de la propiedad o del precio total acordado. El balance del precio se pagará según se acuerde en cada caso en particular, debiendo quedar el mismo garantizado con primera hipoteca voluntaria. Cuando así se justifique, la Junta de Gobierno podrá autorizar otras garantías en adición o en sustitución de la hipoteca.

En todo caso en que la Administración acceda, por excepción, a subordinar su garantía hipotecaria a favor del financiamiento del desarrollo propuesto por el Comprador y éste sea una persona jurídica se exigirá, en adición a la hipoteca, la obligación personal y solidaria de por lo menos dos (2) socios o accionistas principales y sus cónyuges de responder por el pago del balance aplazado.

(D) La Administración percibirá en el caso de transacciones con instrumentalidades gubernamentales, el interés prevaleciente en el Banco Gubernamental de Fomento para transacciones similares a la fecha de otorgamiento de la escritura de compraventa, o la tasa de interés preferencial ("prime rate") prevaleciente, lo que sea mayor.

En el caso de transacciones con persona, institución o entidad del sector privado, la tasa de interés será aumentada por un uno por ciento (1%).

(E) En todo caso de disposición de propiedad exento del requisito de subasta, el precio de venta que sea acordado tendrá una vigencia de doce (12) meses desde que la Administración envíe oferta escrita de venta o de treinta (30) días desde la notificación de la última de las aprobaciones necesarias, la que fuere menor, pudiendo la Administración, al expirar dicho

término, revisar la valoración de la propiedad y su oferta para actualizarla de acuerdo a su valor en el mercado.

ARTICULO XXIV: FONDO DE ADQUISICION

Con el propósito de asegurar la continua disponibilidad de recursos para llevar a cabo adecuadamente el programa de compra o adquisición contemplado en el Plan Quinquenal, se creará un Fondo de Adquisición el cual se nutrirá de aportaciones provenientes del beneficio producido por las ventas de terrenos o propiedades o realizadas por la Administración. La aportación al Fondo de Adquisición por cada transacción realizada no será menos del diez por ciento (10%) del precio de venta. La Junta de Gobierno podrá dispensar de las aportaciones que ordena el presente Artículo, previa justificación de la Oficina de Finanzas de la Administración.

La Administración podrá solicitar la cesión, donación o traspaso de propiedades excedentes o sin uso que tengan otras agencias gubernamentales, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo VI. En caso de disposición de estas propiedades excedentes no menos del quince por ciento (15%) del precio de venta será depositado en el Fondo de Adquisición.

ARTICULO XXV: CONDICIONES LEGALES

(A) El contrato de compraventa de propiedad inmueble incluirá las cláusulas y condiciones que puedan dar motivo a la resolución del contrato o a la retroventa con sus consecuencias. Asimismo, la Administración podrá incluir cláusulas restrictivas en la escritura de compraventa que garanticen el mejor uso de las propiedades. En todo caso en que la propiedad sea vendida para su desarrollo en urbanizaciones o proyectos de viviendas multifamiliares, se limitarán las ganancias del desarrollador y se fijarán los precios máximos de las unidades, de acuerdo con el Artículo 7 (2) de la Ley de la Administración.

(B) Si con posterioridad a la negociación del precio de venta de la propiedad y/o a la fijación de precios máximos de venta de las viviendas en un proyecto a desarrollarse para tal

fin, el Comprador determina constituirse en sociedad especial y acogerse al esquema contributivo del Suplemento P de la Ley Número 91, aprobada el 29 de junio de 1954, según enmendada, conocida como "Ley de Contribuciones sobre Ingresos de 1954", o algún otro esquema y afectara así la restricción de las ganancias previamente establecidas por la Administración, ésta reevaluará y podrá modificar el precio de venta de la propiedad y los precios máximos establecidos para asegurar el cumplimiento del Artículo 7 (2), de la Ley de la Administración.

ARTICULO XXVI: ORGANIZACION Y FUNCIONAMIENTO DEL COMITE DE VENTAS

(A) El Director Ejecutivo designará un Comité de Ventas cuya función será recomendar y someter para aprobación del Director Ejecutivo, qué propiedades pueden ser declaradas disponibles según el procedimiento establecido en el Artículo XV.

(B) El Comité de Ventas estará compuesto por un mínimo de cinco (5) miembros a ser escogidos por el Director Ejecutivo entre los siguientes funcionarios: el Subdirector Ejecutivo, los Ayudantes Especiales, el Director de Operaciones, el Director de Valoración y el Director de Servicios Legales. En caso de que alguno de los miembros no estuviere disponible por ausencia temporal o quedar vacante el puesto, el Director Ejecutivo podrá designar otro empleado o funcionario de la Agencia para sustituir el miembro ausente, hasta que éste pueda reintegrarse al Comité. Cuando las circunstancias así lo ameriten, a juicio del Director Ejecutivo, bastará una mayoría simple de los miembros del Comité en funciones para que dicho cuerpo rinda sus recomendaciones sin que resulte indispensable la designación de miembros.

ARTICULO XXVII: NOTIFICACIONES

Toda notificación de la Administración al Solicitante será por correo ordinario, excepto en aquellos casos en que se establezca otra forma de notificación en este Reglamento, en el Reglamento de Subastas o por ley.

ARTICULO XXVIII: DISPOSICIONES FINALES

(A) Este Reglamento entrará en vigor treinta (30) días

después de su presentación en la Oficina del Secretario de Estado, de un (1) original y dos (2) copias del mismo, en español y en inglés, según lo requiere la Ley Número 170 del 12 de agosto de 1988.

(B) Si cualquier parte de este Reglamento fuera declarada inconstitucional o nula por un Tribunal de jurisdicción competente, la sentencia dictada a esos efectos no afectará, limitará o invalidará las demás disposiciones del mismo.

(C) Los acuerdos escritos en cuanto a precio y objeto de venta o disposición de fecha anterior a la vigencia de este Reglamento, se registrarán por el Reglamento para la Disposición de Propiedades Inmuebles aprobado por la Junta de Gobierno de la Administración, por Resolución Número 508 del 18 de enero de 1978 y registrado en el Departamento de Estado el 12 de noviembre de 1987.

(D) Este Reglamento deroga el Reglamento para la Disposición de Propiedades Inmuebles aprobado por la Junta de Gobierno, mediante la Resolución Núm. 508 de 18 de enero de 1978 y radicado en el Departamento de Estado con el número 3527 y cualquier otra norma relacionada con este asunto que esté en vigor a la fecha de efectividad de este Reglamento, salvo lo dispuesto en el párrafo inmediatamente precedente del presente artículo.

APROBADO en San Juan, Puerto Rico, en 29 de enero de 1992, por la Junta de Gobierno de la Administración de Terrenos de Puerto Rico.

Presentado en el Departamento de Estado en


Pedro Hernández Purcell
Director Ejecutivo


Maritza Rodríguez Rivera
Secretaria
Junta de Gobierno