Núm. 3759
Fecha 7 de febrero de 1989 1:24 p.m.
Aprobado: Sila M. Calderón
Secretario de Estado
Por: [illegible]
Secretaria Auxiliar de Estado

# REGLAMENTO PARA LA ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES POR LA AUTORIDAD DE COMUNICACIONES DE PUERTO RICO MEDIANTE COMPRA O EXPROPIACION FORZOSA

ARTICULO I: Base Legal

Este Reglamento se adopta de acuerdo a la Ley 212 del 12 de mayo de 1942, según enmendada, y la Orden Ejecutiva número 4874A, del 26 de febrero de 1987.

ARTICULO II: Propósito de este Reglamento

El propósito de este Reglamento es el establecer unas normas o guías para la adquisición de bienes inmuebles por la Autoridad de Comunicaciones mediante compra o expropiación forzosa.

ARTICULO III: Práctica

A. General

1. Aplica a todas las áreas de la Autoridad
2. Responsabilidades y deberes de cada División:
   a. La División de Planta Externa determinará la necesidad y conveniencia de la adquisición de bienes inmuebles y su localización.
   b. La División de Ingeniería, Terrenos y Edificios recomendará alternativas en la localización recomendada por la División de Planta Externa.
   c. La División Legal solicitará Estudio de Título y preparará o revisará los documentos para la adquisición de inmuebles incluídos en el Plan Fundamental o a solicitud del área interesada.

d. El Area de Finanzas efectuará el pago para la adquisición del inmueble.

B. Procedimiento

1. La División de Planificación requerirá a la División de Ingeniería, Terrenos y Edificios que someta estudio para la adquisición del inmueble conforme al Plan Fundamental o requerido por la oficina interesada el cual estará basado en lo siguiente:

   a. Localización del terreno a adquirirse

   b. Topografía

   c. Acceso

   d. Costos

   e. Servicios públicos

2. Una vez seleccionada la propiedad a adquirirse, la División de Ingeniería, Terrenos y Edificios preparará una mensura certificada de la propiedad y gestionará la aprobación de la compra, expropiación y ubicación del proyecto ante la Junta de Planificación de Puerto Rico o a la Administración de Reglamentos y Permisos, disponiéndose que deberá diligenciar la obtención de los documentos a ser sometidos a la Administración de Terrenos, los que se relacionan a continuación:

   a. Copia certificada de la Consulta de Uso o Ubicación de la Junta de Planificación aprobando el proyecto a construir en los terrenos que se adquirirán.

b. Copia certificada de la Resolución de la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) autorizando la adquisición o segregación de la propiedad por la entidad gubernamental interesada.

c. Plano de Mensura (copia) de la propiedad a adquirir.

d. Certificación Registral de la propiedad a adquirir, la cual no debe tener más de 6 meses de expedida al momento de comprar la propiedad o radicar el caso en el Tribunal, cuando se trate de una expropiación.

e. Certificación de deuda contributiva de la propiedad objeto de esta adquisición y certificación de valores contributivos expedida por la Oficina de Distrito Catastral a la cual pertenece la misma. Ambas certificaciones no deben tener más de 6 meses de expedidas.

f. Nombre y dirección física y postal de todas las partes con interés en la propiedad a adquirir.

g. Copia certificada del documento emitido por la entidad gubernamental concernida autorizando la adquisición.

h. Original y cuatro (4) copias del informe de valoración de la propiedad a adquirir.

i. Preparación y revisión de las tasaciones o valorizaciones.

3. Cumplidos los requisitos señalados en el inciso dos (2) anterior, la División de Ingeniería, Terrenos y Edificios gestionará tres (3) propuestas de tasadores de reconocida competencia para la evaluación de la propiedad. La buena pro de la (s) tasación (es) se le adjudicará al postor(es) más bajo, salvo circunstancias especiales debidamente justificadas. La adjudicación se hará por escrito.

4. Las tasaciones a efectuarse sobre la propiedad a ser adquirida se harán de conformidad con las siguientes limitaciones:

   a. Cuando el valor de la propiedad a ser adquirida sea de $35,000 o más, se harándos (2) tasaciones. Estas tasaciones serán efectuadas por tasadores independientes, quienes deberán someter sus informes de valoraciones a revisión del Departamento de Hacienda o la Administración de Terrenos. No se aceptará tasación alguna que no contenga la certificación de revisión por el Departamento de Hacienda o la Administración de Terrenos. En la invitación para someter propuestas por los tasadores deberá expresarse este requisito.

   b. Cuando el valor de la propiedad no exceda de $35,000 será suficiente una sola tasación por tasador independiente. La tasación deberá ser sometida a revisión y aprobación por el Departamento de Hacienda o la Administración de Terrenos.

5. No se hará oferta alguna a los dueños de la propiedad interesada hasta tanto se reciba la aprobación o revisión de la tasación por el Departamento de Hacienda o la Administración de Terrenos.
6. No deberá ofrecerse una compensación mayor al dueño de la propiedad que la estipulada en la tasación aprobada o revisada por el Departamento de Hacienda o la Administración de Terrenos.
7. Finalizadas las negociaciones preliminares, la División de Ingeniería, Terrenos y Edificios hará las recomendaciones de rigor que procedan.
8. Una vez se hayan aceptado las recomendaciones, la División de Ingeniería, Terrenos y Edificios notificará la descripción de la propiedad y datos registrales a la División Legal. Esta ordenará un estudio de título sobre la propiedad. No se otorgará ninguna escritura de compraventa sin el correspondiente estudio de título.
9. La División de Ingeniería, Terrenos y Edificios preparará la carta oferta basada en la tasación más baja para la firma del Administrador General. Dicha carta deberá ir acompañada con un listado indicando que todos los documentos necesarios para la compra han sido obtenidos. En ocasión que algún documento se omita se deberá explicar la razón.

10. La División de Ingeniería, Terrenos y Edificios debe siempre requerir del vendedor una contestación a la carta de oferta que envía el Administrador General.

11. La División Legal no preparará, aceptará y/o autorizará documentos legales correspondientes a la adquisición de una propiedad inmueble, sin que se hayan sometido todos los documentos requeridos.

12. En aquellas ocasiones en que el dueño de la propiedad a ser adquirida no acepte el valor de tasación y a su vez presente contrapropuesta de venta, consistente en un aumento no mayor de un 15% sobre el valor de tasación, se procederá de la siguiente forma:

    a. Deberán agotarse los esfuerzos para llegar a una transacción justa y razonable sin conceder automáticamente el aumento solicitado.

    b. La contraposición debe fundamentarse en un informe de valorización preparado por un perito tasador 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.

    c. La Autoridad usando su mejor juicio y discreción procederá o nó a conceder el aumento solicitado en la contraposición y que permita una transacción amistosa.

d. Cuando el aumento a concederse exceda el parámetro establecido previamente (15%) el valor así determinado requerirá la aprobación de la Junta de Directores.

13. La División Legal deberá radicar la solicitud de inscripción de la propiedad en el Registro de la Propiedad inmediatamente se firme la escritura de compraventa.
De no poderse llegar a un acuerdo con el titular de la propiedad, se recurrirá al procedimiento de expropiación.

ARTICULO IV: Procedimiento a seguirse para la Expropiación

A. Aplicable a la División de Ingeniería, Terrenos y Edificios

1. Obtendrá los nombres y direcciones residenciales de los dueños de la propiedad. Si el dueño es una sociedad o sucesión, obtendrá los nombres y direcciones individuales de todos los propietarios.
2. Obtendrá los datos registrales de la propiedad. Estos se adelantarán a la División Legal para la investigación registral y certificación.
3. Preparará un plano de mensura del terreno, describiendo todas sus estructuras existentes. Deberá tomarse por lo menos dos (2) fotografías de frente y de lado de toda edificación.

4. Conforme a la cabida y descripción de la propiedad que surja del plano de mensura, se ordenará la tasación de la propiedad conforme al inciso 4, página 2.
5. Solicitará a la Junta de Planificación la aprobación para la ubicación del proyecto y la expropiación.
6. Determinará si la expropiación causó algún problema de vivienda y gestionará su solución.
7. Remitirá a la División Legal la siguiente documentación y un informe del proyecto, a saber:
   a. Cinco (5) originales firmados del plano de mensura.
   b. Original y cuatro (4) copias de la tasación.
   c. Cinco (5) originales de la Resolución de la Junta de Planificación aprobando la ubicación y la expropiación.
   d. Fotografías de las edificaciones existentes.
   e. Resolución de la Junta de Directores aprobando la expropiación.
   f. El informe del proyecto contendrá los siguientes elementos:
      1. Título del Proyecto.
      2. Propósito de la expropiación.
      3. Nombre y dirección residencial de los dueños del terreno, edificaciones y sembrados existentes.
      4. Si existen o nó problemas de residencia en el predio a expropiarse. Describir el problema de vivienda existente y la solución recomendada al mismo. Si no se

ha logrado solución, indicar las razones que han impedido resolver el problema e indicar nombres de todos los residentes afectados.

5. Nombre y dirección residencial del administrador de la finca.
6. Nombre y dirección del tasador que representará a la Autoridad ante el tribunal como perito.

B. Aplicable a la División Legal

1. Solicitará certificación registral de la propiedad.
2. Preparará y someterá al Administrador General de la Autoridad de Comunicaciones, Proyecto de Resolución del Plan de expropiación para la aprobación de la Junta de Directores.
3. Preparará para la firma del Administrador General de la Autoridad de Comunicaciones carta dirigida al Honorable Gobernador de Puerto Rico (original y 3 copias) solicitando aprobación a la expropiación. La carta debe incluir la siguiente información:
   a. Descripción de la propiedad a expropiarse.
   b. Uso a que se destinará la propiedad.
   c. Fecha y número de Resolución de la Junta de Directores de la Autoridad de Comunicaciones aprobando el proyecto.
   d. Fecha y número del Informe de la Junta de

Planificación aprobando la ubicación y el proyecto de expropiación.

e. El justo valor de la propiedad y el nombre del tasador.

f. La existencia o ausencia de problemas y vivienda envueltos en el proyecto de expropiación y soluciones a los mismos.

g. Título del proyecto.

4. Preparará Memorandum explicativo del proyecto de expropiación. Este memorandum contendrá la siguiente información:

a. Problemas de residencia envueltos en la expropiación y soluciones a los mismos.

b. Diferencias en cabida registrales y de mensura.

c. Nombre, dirección y teléfono del tasador que testificará por la Autoridad de Comunicaciones en el tribunal.

d. Explicar diferencias entre los dueños según el Registro y dueños actuales de la propiedad.

e. Indicar nombre y dirección de las personas cuyos derechos puedan quedar afectados por la expropiación y describir la forma y medida en que se afectan.

5. Gestionar la preparación del cheque por el valor tasado de la propiedad.
6. Preparará para la firma del Administrador General de la Autoridad, carta dirigida al Secretario de Justicia de Puerto Rico o al Director Ejecutivo de la Administración de Terrenos solicitando proceda con la expropiación. Con la carta deberá acompañarse los siguientes documentos que constituyen en el legajo del caso:
   a. Cuatro (4) originales del Plano de Mensura.
   b. Original y tres (3) copias de la Certificación registral.
   c. Original y tres (3) copias de tasación.
   d. Cuatro (4) originales del Informe de la Junta de Planificación aprobando ubicación y expropiación.
   e. Cheque por el valor tasado de las propiedades.
   f. Memorandum explicativo del proyecto.
   g. Resolución de la Junta de Directores aprobando la expropiación.
7. Servirá de enlace entre el Departamento de Justicia o la Administración de Terrenos y la Autoridad de Comunicaciones en los proyectos de expropiación.
8. Gestionará la inscripción de la propiedad expropiada a favor de la Autoridad de Comunicaciones, conforme a la práctica vigente.

ARTICULO V: Cláusula Derogatoria

Este Reglamento deroga todas y cada una de las partes de los reglamentos que hayan sido aprobados por la Junta de Directores de la Autoridad de Comunicaciones de Puerto Rico en cualquier fecha, relacionado con esta materia.

ARTICULO VI: Efectividad

Este Reglamento será efectivo inmediatamente después de su aprobación por la Junta de Directores de la Autoridad de Comunicaciones de Puerto Rico.

**FECHA DE APROBACION:** 7/2/89

**FECHA DE VIGENCIA:** _____

Hiram H. Puig

**HIRAM H. PUIG**
**ADMINISTRADOR GENERAL**
**AUTORIDAD DE COMUNICACIONES**