Núm. 4332 TCT
Fecha: 21 de septiembre de 1990
2:45 P.M.
Aprobado: Antonio J. Colorado
Secretario de Estado
Por:
Secretario Auxiliar de Estado

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
ADMINISTRACION DE FOMENTO ECONOMICO
OFICINA DEL ADMINISTRADOR
SAN JUAN, PUERTO RICO

RESOLUCION PARA LA COMPAÑIA DE FOMENTO INDUSTRIAL DE PUERTO RICO

Con fecha del 23 de agosto de 1989 el Presidente y Gerente General de la Compañía de Fomento Industrial, Ing. Rafael L. Ignacio somete el Reglamento para la Adquisición de Propiedad Inmueble de la Compañía.

Por virtud de ley, para que un Reglamento tenga la legalidad plena, se hace necesario radicar una copia en la Secretaría de la Compañía. Para estos efectos debe existir la aprobación de la Junta de Directores.

Por virtud de la autoridad que me confiere la ley, yo Antonio J. Colorado, Administrador de la Administración de Fomento Económico apruebo la siguiente resolución:

RESOLUCION NUMERO 89-95

REGLAMENTO PARA LA ADQUISICION DE PROPIEDAD INMUEBLE

RESUELVASE, como por la presente se resuelve aprobar y adoptar el Reglamento para la Adquisición de Propiedad Inmueble de la Compañía de Fomento Industrial. El original debe quedar archivado con el Secretario Corporativo.

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de agosto de 1989.

APROBADO

ANTONIO J. COLORADO
ADMINISTRADOR

CERTIFICACION

CERTIFICO: Que es copia fiel del original de esta Resolución que obra en los Libros de Actas de esta Compañía, a mi cargo, a la cual me refiero.

En San Juan, Puerto Rico a 30 de agosto de 1989.

Miguel Dávila Cintrón
Secretario

4332

REGLAMENTO PARA LA ADQUISICION DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LA COMPAÑIA DE FOMENTO INDUSTRIAL DE PUERTO RICO

ARTICULO I - TITULO

Este reglamento se conocerá con el nombre de: Reglamento para la Adquisición de Propiedad Inmueble de la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico.

ARTICULO II - BASE LEGAL

Este Reglamento se adopta por virtud de las disposiciones de la Ley 188 del 11 de mayo de 1942, según enmendada, mediante la cual se crea la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico, en sus artículos 8 y 12; la Ley General de Expropiación Forzosa del 12 de marzo de 1903, según enmendada; la Ley 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme; los estatutos de la Compañía en su Artículo 7, Inciso C y por la facultad que le confiere a la Compañía de Fomento Industrial el Boletín Administrativo 4874-A del 26 de febrero de 1987.

ARTICULO III - APLICABILIDAD

Las disposiciones contenidas en este Reglamento son aplicables a los empleados a cargo de adquirir las propiedades requeridas por la Compañía para cumplir con los fines de estimular el desarrollo económico de Puerto Rico.

ARTICULO IV - DEFINICION DE TERMINOS

Los siguientes términos utilizados en este Reglamento tienen el significado que a continuación se expresa:

1. Propiedad Inmueble - son aquellos bienes que por su naturaleza no pueden ser movidos, ni trasladados de un lugar a -

otro. Se refiere a los terrenos y edificios a ser adquiridos por la Compañía de Fomento Industrial.

2. Tasación - acción de fijar un precio de venta a la propiedad inmueble a ser adquirida por la Compañía de Fomento Industrial.

3. Informe de Valoración - documento en el que se establece el precio fijado sobre una propiedad inmueble de acuerdo con la tasación efectuada por un tasador autorizado.

4. Tasador - profesional autorizado para ejercer por la Junta Examinadora de Tasadores de Puerto Rico, contratado por la Compañía para la preparación y/o revisión de las tasaciones requeridas por ésta para la adquisición, traspaso o venta de propiedad inmueble.

5. Tasador Particular - tasador contratado por la Compañía para la preparación de tasaciones.

6. Tasador Propio - tasador empleado por la Compañía que tiene entre sus funciones la revisión de las tasaciones requeridas para la adquisición, traspaso o venta de propiedad inmueble.

7. Venta Voluntaria - Transferencia de propiedad del vendedor al comprador por un precio convenido entre ambos.

8. Expropiación Forzosa - procedimiento legal dispuesto por la Ley General de Expropiación Forzosa del 12 de marzo de 1903, según enmendada, mediante el cual el gobierno adquiere propiedad de una persona privada, para fin público, sin su consentimiento; pero previo pago a ésta de una justa y razonable compensación. Dentro del contexto de este reglamento el fin público es la obra a realizarse por la Compañía.

9. Solicitud de Asignación de Fondos - petición de separación y designación de fondos, dirigida al Presidente y Gerente General de la Compañía de Fomento Industrial, al Administrador de la Administración de Fomento Económico o al Comité de Inversiones Industriales, según el caso, de acuerdo con el valor de la propiedad a adquirirse.

10. Compañía - se refiere a la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico.

11. Presidente - se refiere al Presidente y Gerente General de la Compañía de Fomento Industrial.

12. Administrador - se refiere al Administrador de la Administración de Fomento Económico.

13. Comite de Inversiones Industriales - Comité nombrado por el Gobernador para la aprobación de inversión en mejoras capitales en exceso de $600,000.

ARTICULO V - PROGRAMA DE ADQUISICION DE TERRENOS

La Compañía determinará las propiedades inmuebles que requiere adquirir para continuar con su programa de desarrollo industrial, con base en las necesidades socioeconómicas, las condiciones de infraestructura y los edificios y terrenos disponibles en cada municipio, y las incluirá en su Programa de Inversiones Capitales.

Durante el transcurso de cada año fiscal la Compañía podrá incluir en su Programa de Adquisicion de Terrenos, la adquisición de otras propiedades,según sea requerido, para cumplir con sus propósitos.

ARTICULO VI - SELECCION DE TERRENOS

La Oficina de Planificación Física de la Compañía preparará los estudios de selección de terrenos requeridos para un municipio en particular y su recomendación correspondiente de acuerdo para cada caso de adquisición.

ARTICULO VII - CONSULTA A ENTIDADES GUBERNAMENTALES

La Oficina de Planificación Física de la Compañía preparará y radicará una consulta de ubicación ante la Junta de Planificación, para todos los casos de adquisición en que los terrenos no estén zonificados para uso industrial.

Previo a este trámite, la Compañía gestionará las recomendaciones y comentarios de la Junta de Calidad Ambiental respecto a los aspectos ambientales y, además, consultará oficialmente a las agencias con jurisdicción, al Alcalde del municipio en que se planifica efectuar la adquisición, así como al dueño de la propiedad.

ARTICULO VIII - INFORME DE VALORACION

Sección 1 - Contratación de Tasadores

La Compañía, cuando asi lo requiera, utilizará para la preparación de tasaciones los servicios de tasadores particulares, autorizados a ejercer por la Junta Examinadora de Evaluadores de Puerto Rico, con los cuales establecerá un contrato de servicios profesionales en cada caso.

Limitará el número de tasaciones a contratar a cada tasador, utilizando un registro de tasadores para evitar la concentración o acaparamiento de contratos por una o más personas y distribuir el trabajo en forma equitativa entre esta clase profesional.

Sección 2 - Servicios de Tasación de Agencias de Gobierno

La Compañía utilizará los servicios de la Administración de Terrenos o del Departamento de Hacienda, según sea el caso, para la revisión de tasaciones. Podrá también utilizar los servicios de tasadores propios y particulares, empleados o contratados por la Compañía.

Cuando la Compañía utilice los servicios de la Administración de Terrenos, pagará los servicios de revisión de tasaciones, de acuerdo con lo establecido en el contrato vigente. A estos efectos, someterá a la Administración de Terrenos, copia del Informe de Valoración a revisarse y una copia del contrato de servicios profesionales otorgado por la Compañía al tasador que evaluó la propiedad, en el caso de haberse contratado un tasador externo.

Sección 3 - Revisión de Tasaciones

Cuando la agencia revisora o el tasador revisor determine que existe algún error o deficiencia en el Informe de Valoración, la Compañía ordenará al Tasador que preparó la tasación original que proceda con las correcciones necesarias

ARTICULO IX - ADQUISICION DE PROPIEDAD INMUEBLE

Sección 1 - Proyecto de Adquisición

La Oficina de Ingeniería de la Compañía preparará en todos los casos un proyecto de adquisición para lo cual ordenará que se realicen estudios de campo, tales como: mensura, topografía, suelo y cualquiera otro requerido. El proyecto de adquisición incluirá lo siguiente:

a. Copia certificada de la resolución de la Junta de Planificación que aprueba la consulta de ubicación o la transacción del inmueble respecto a su adquisición por la Compañía.

b. Copia certificada de la resolución de la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) que autoriza la adquisición o segregación de la propiedad por la Compañía.

c. Plano de mensura de la propiedad a adquirirse.

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

e. Original y cuatro copias del Informe de Valoración de la propiedad a adquirirse.

f. Certificación de la situación ambiental de la propiedad.

Sección 2 - Trámite de Adquisición

La Oficina de Asesoría Legal será responsable de tramitar todas las adquisiciones de bienes inmuebles que lleve a cabo la Compañía.

A este propósito, tramitará la obtención de los siguientes documentos:

a. Certificación registral de la propiedad a adquirirse. Esta certificación no deberá tener más de seis meses de expedida al momento de radicar el caso en el Tribunal de Expropiaciones según sea el caso.

b. Certificación de Deuda Contributiva de la propiedad objeto de adquisición y Certificación de Valores Contributivos expedida por la Oficina de Distrito

Catastral a la cual pertenece la propiedad. Ambas certificaciones no deberán tener más de seis meses de expedidas.

Sección 3 - Solicitudes de Fondos

La Oficina de Planificación Física preparará todas las solicitudes de asignación de fondos para estas adquisiciones y gestionará su aprobación de acuerdo con lo establecido en los estatutos de la Compañía.

ARTICULO X - ADQUISICION MEDIANTE COMPRA DIRECTA

El Presidente de la Compañía o su representante autorizado se reunirá con los dueños de la propiedad o sus representantes a los fines de acordar un precio de venta.

La Compañía no podrá hacer ofertas sobre la propiedad a los dueños de ésta, hasta tanto se reciba la aprobación del Informe de Revisión de Tasación preparado por el tasador revisor, por la Administración de Terrenos, o el Departamento de Hacienda.

Sección 1 - Autorizaciones

Toda compra directa que exceda la suma de $50,000 deberá ser aprobada por el Administrador. De igual forma, éste deberá aprobar la adquisición en aquellos casos en que el valor del inmueble a adquirir exceda el valor establecido en la tasación.

En aquellos casos en que el valor exceda de $600,000, la adquisición deberá ser aprobada por el Comité de Inversiones Industriales.

Sección 2 - Escritura de Compraventa

Una vez acordado el precio de venta, se solicitará la preparación de la escritura de compraventa, la cual deberá ser otorgada por un abogado de la Compañía o por un notario contratado por la parte vendedora. El abogado de la Compañía a cargo del caso, hará los trámites correspondientes para conseguir la preparación del cheque para pagar la propiedad a adquirirse

Sección 3 - Pago

La Compañía podrá desembolsar el costo de la adquisición en un sólo pago o podrá efectuar el pago adeudado en varios desembolsos, según apruebe la autoridad correspondiente.

Sección 4 - Permuta

En los casos de permuta, se procederá a determinar el valor de la propiedad mediante tasación y se procederá a la liquidación de la cantidad correspondiente.

ARTICULO XI - ADQUISICION DE BIENES POR EXPROPIACION

Sección 1 - Ley General de Expropiación Forzosa

Cuando la Compañía se vea imposibilitada de adquirir los bienes inmuebles requeridos para el desarrollo programado mediante compra directa, adquirirá los mismos con sujeción al procedimiento que establece la Ley General de Expropiación Forzosa.

Sección 2 - Declaración de Adquisición y Entrega

La Compañía solicitará al Gobernador de Puerto Rico que autorice al Secretario de Justicia para que instituya el procedimiento de expropiación forzosa para la adquisición de propiedad para fin público por esta Compañía. Incluirá una relación de la autoridad y el uso público bajo la cual se pretende adquirir la propiedad, una descripción de la propiedad que sea suficiente para identificarla y una relación del título o interés que se interesa adquirir.Se someterá al Secretario de Justicia una comunicación con los documentos indicados en el Artículo IX de este Reglamento.

El Secretario de Justicia gestionará la firma por el Gobernador de Puerto Rico de la Declaración de Adquisición y Entrega Material de la propiedad para poder radicar el caso en corte.

Sección 3 - Toma de Posesión de Bienes

Cuando el Tribunal firme la Resolución declarando que el título sobre dicha propiedad ha quedado investido en y a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico para fin público, la propiedad podrá considerarse como expropiada por lo que la Compañía, como autoridad expropiante, podrá tomar posesión inmediata de la propiedad y el propietario recibir de la corte la cantidad consignada por la Compañía.

La Oficina de Asesoría Legal gestionará el traspaso de esta propiedad a la Compañía por el Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

Sección 4 - Pago de Compensación Adicional

Si el Tribunal determina mediante sentencia que se requiere hacer un pago adicional a la cantidad consignada en corte debido a que la justa compensación por la propiedad expropiada es mayor al valor estimado originalmente, la Compañía procesará el pago adicional dentro del tiempo concedido por el Tribunal para consignar el mismo.

Sección 5 - Pago de Intereses

La compensación podrá incluir el pago de intereses sobre la cantidad finalmente concedida como valor de la propiedad, por la tasa de interés legal, a partir de la fecha que el Tribunal determine.

ARTICULO XII - CLAUSULA DE SALVEDAD

Cualquier asunto no cubierto por este Reglamento será resuelto por el Administrador de conformidad con las leyes citadas y la del Boletín Administrativo Número 4874-A del 26 de febrero de 1987 y todo aquello que no esté previsto en el mismo, se regirá por las normas de sana administración pública y los principios de austeridad.

ARTICULO XIII - CLAUSULA DE SEPARABILIDAD

Si cualquier palabra, inciso, artículo o parte del presente Reglamento fuese declarado insconstitucional 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, inciso, oración, artículo o parte específica de algún caso y no se entenderá que afecta o perjudica en sentido alguno su aplicación o validez en cualquier otro caso.

ARTICULO XIV - CLAUSULA DEROGATORIA

Toda norma o reglamento que se oponga a la presente, queda por ésta derogada.

ARTICULO XV - VIGENCIA

Este Reglamento comenzará a regir a los treinta días de su radicación en el Departamento de Estado, a tenor con las disposiciones de la Ley 170.

APROBADO POR:

ING. RAFAEL L. IGNACIO
PRESIDENTE Y GERENTE GENERAL
COMPAÑIA DE FOMENTO INDUSTRIAL

LIC. ANTONIO J. COLORADO
ADMINISTRADOR
ADMINISTRACION DE FOMENTO ECONOMICO

AUG 30 1990

Aprobado de acuerdo con la Orden Ejecutiva 4874-A del 26 de febrero de 1987, emitida por el Gobernador del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Honorable Rafael Hernández Colón, hoy de diciembre de 1989.

LCDO. RAMON GARCIA SANTIAGO
SECRETARIO DE HACIENDA