Núm. 4798
Fecha: 5 de octubre de 1992 10:12 A.M.
Aprobado: Salvador M. Padilla, Ph.D.
Secretario de Estado
Por: Secretario Auxiliar de Estado

Autoridad de Energía Eléctrica

REGLAMENTO PARA LA ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES

INDICE

Página

Sección I: Introducción 1

Artículo A: Propósito 1

Artículo B: Base Legal 1

Sección II: Definiciones 1

A. Bienes Inmuebles 1

B. Tasador 1

C. Tasador Propio 1

D. Tasación 1

E. Tasación Original 2

F. Tasación Oficial 2

Sección III: Disposiciones Generales 2

Sección IV: Instrucciones 3

Artículo A: Presentación de Documentos para la Adquisición de Propiedad Inmueble 3

Artículo B: Tasación de la Propiedad y Revisión de Tasaciones o Informes de Valorización 4

Artículo C: Negociación con los Propietarios 4

Artículo D. Expropiación Forzosa 5

Sección V: Proceso de Apelación 6

Sección VI: Declaración de Inconstitucionalidad 7

Sección VII: Vigencia 7

Sección VIII: Aprobación 7

EXHIBIT NUM. 1417
Resolución Núm. 2383

FECHA 16 de junio de 1992

Autoridad de Energía Eléctrica

REGLAMENTO PARA LA ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES

SECCION I: INTRODUCCION

Artículo A: Propósito

Establecer normas claras y uniformes para adquirir bienes inmuebles mediante compra, expropiación forzosa, cesión gratuita, permuta, dación en pago, donación y otros.

Artículo B: Base Legal

Este Reglamento se promulga por la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico en virtud de la Ley Núm. 83 del 2 de mayo de 1941, según enmendada, Ley Orgánica de la Autoridad de Energía Eléctrica y en conformidad con la Orden Ejecutiva Núm. 4874-A del 26 de febrero de 1987 y con las Resoluciones Núm. 2198 del 9 de agosto de 1988 y la Núm. 2220 del 14 de febrero de 1989 de la Junta de Gobierno.

SECCION II: DEFINICIONES

A. **Bienes Inmuebles** - aquellos que no pueden moverse por sí mismos ni ser trasladados de un lugar a otro. Son bienes inmuebles las tierras, edificios, caminos y construcciones de todo género y todas aquellas clasificadas como tales, de acuerdo a la disposición de los artículos 261 al 264 del Código Civil de Puerto Rico, 1930 (31 LPRA 1041-1044). Incluye todo lo que esté unido a un inmueble de manera fija, y que no pueda separarse sin causar deterioro.

B. **Tasador** - persona autorizada por la Junta Examinadora de Evaluadores de Puerto Rico para ejercer la profesión y trabajar con tasaciones o informes de valoración.

C. **Tasador Propio** - tasador empleado por la Autoridad de Energía Eléctrica.

D. **Tasación** - informe de valoración de una propiedad.

E. **Tasación Original** - tasación preparada por la Autoridad de Energía Eléctrica o tasador privado que no ha sido revisada y aprobada por el Departamento de Hacienda o la Administración de Terrenos de Puerto Rico, o la Autoridad de Energía Eléctrica en casos de que se hayan contratado los servicios de un tasador privado.

F. **Tasación Oficial** - tasación revisada y aprobada por el Departamento de Hacienda o la Administración de Terrenos.

SECCION III: DISPOSICIONES GENERALES

A. Para adquirir una propiedad inmueble mediante compra o expropiación forzosa, la Autoridad de Energía Eléctrica diligencia y obtiene los documentos necesarios. (Ver Instrucciones Sección IV, Artículo A)

B. En aquellos casos en que la valoración del inmueble objeto de adquisición exceda la cantidad de $200,000.00 la Autoridad de Energía Eléctrica presentará la valoración y los documentos pertinentes, al Departamento de Hacienda o a la Administración de Terrenos de Puerto Rico para su revisión, recomendación y endoso final.

C. Antes de recurrir al proceso de expropiación forzosa cuando se trate de adquisición en dominio, debe intentarse llegar a un acuerdo amistoso con el dueño de la propiedad a adquirirse. (Ver Instrucciones, Sección IV, Artículo C.)

D. En casos de expropiación se escoge entre los servicios de la Administración de Terrenos o del Departamento de Justicia, para presentar los casos ante los tribunales.

F. La Autoridad de Energía Eléctrica y la Administración de Terrenos establecen mediante contratación los honorarios a ser cobrados por la última por los servicios de tasación, revisión de tasación y trámites de expropiación forzosa.

SECCION IV: INSTRUCCIONES

Artículo A: Presentación de Documentos para la Adquisición de Propiedad Inmueble

1. Copia certificada de la Consulta de Uso de Ubicación de la Junta de Planificación que aprueba el proyecto a construirse en los terrenos que se adquirirán.

2. Copia certificada de la Resolución de la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), autorizando la adquisición o segregación de la propiedad por la Autoridad de Energía Eléctrica.

3. Sepia y cuatro copias del plano de mensura de la propiedad objeto de adquisición.

4. Certificación de Registro de la Propiedad correspondiente, con menos de seis meses de expedida a la fecha de adquisición de la propiedad o radicación del caso de expropiación forzosa en el Tribunal. Dicha certificación contendrá lo siguiente:

   a. Descripción legal de la propiedad objeto de adquisición

   b. Título y forma de adquisición, incluyendo valor

   c. Cargas y gravámenes por sí y por su procedencia

   d. Documentos pendientes de inscripción

   e. Embargos y sentencias

5. Certificación de Deuda Contributiva de la propiedad y Certificación de Valores Contributivos expedida por la Oficina de Distrito Catastral a la cual pertenece. Ambas certificaciones no deben tener más de seis meses de expedidas. En caso de expropiaciones, el Tribunal le requiere también a la parte afectada la certificación.

6. En casos de expropiación, el nombre y dirección física y postal de todas las partes con interés en la propiedad a adquirirse.

7. Copia certificada de la Resolución de la Junta de Gobierno de la Autoridad de Energía Eléctrica, en aquellos casos en que se requiera

según la reglamentación de la Autoridad de Energía Eléctrica o del Departamento de Hacienda.

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

Artículo B: Tasación de la Propiedad y Revisión de Tasaciones o Informes de Valorización

La tasación de la propiedad a adquirirse se realiza siguiendo las siguientes normas y procedimientos:

1. La tasación es realizada por tasadores propios.

2. Cuando la cantidad de casos o la complejidad de alguno lo amerite, se puede contratar tasadores privados autorizados.

3. Cuando se contraten tasadores privados, los tasadores propios pueden llevar a cabo la revisión necesaria con sujeción a la reglamentación adoptada por la Autoridad de Energía Eléctrica.

4. La Autoridad de Energía Eléctrica limita el número de tasaciones a contratarse y evita la concentración o acaparamiento de contratos por una o más personas.

5. La Autoridad de Energía Eléctrica puede solicitar, los servicios de la Administración de Terrenos para hacer sus tasaciones o realizar las revisiones.

6. Cuando el valor de tasación del inmueble a adquirirse exceda los parámetros de aprobación que la Junta de Gobierno haya delegado al Director Ejecutivo, el valor determinado requerirá la aprobación de dicha Junta.

Artículo C: Negociación con los Propietarios

1. No se harán ofertas de precio a los dueños de la propiedad hasta tanto se prepare la tasación original o se reciba la aprobación del informe de revisión de tasación o tasación oficial.

2. No debe ofrecerse una compensación mayor a la establecida en la tasación oficial. En casos que se justifique una compensación mayor

basada en datos no tomados en consideración en la tasación original, el Director Ejecutivo o la Junta de Gobierno, según sea el caso, podrán conceder hasta un 15% adicional de la tasación oficial.

3. Cuando el valor de la propiedad que se reclame por el propietario exceda el 15% de la tasación oficial, ésta se deberá examinar tomando en consideración las alegaciones del propietario.

4. No se conceden aumentos sin haber agotado los esfuerzos para llegar a una transacción justa y razonable.

5. Cuando no se logre un acuerdo con los titulares de la propiedad objeto de adquisición sobre el valor de la misma y éstos, a su vez, presenten una contraposición de venta, se procede de la siguiente manera:

    a. La contraposición debe estar fundamentada en un informe de valoración preparado por un perito tasador, autorizado por la Junta Examinadora de Evaluadores de Puerto Rico, contratado por los titulares de la propiedad.

    b. El aumento solicitado en la contraposición debe justificarse a base de evidencia que no se consideró en la tasación original.

    c. La Autoridad de Energía Eléctrica podrá someter la contra-posición a la Administración de Terrenos para su consideración de no poder decidir si el aumento solicitado procede o no, o podrá optar por la radicación de un proceso de expropiación forzosa.

    d. El Departamento de Hacienda o la Administración de Terrenos pueden requerir a la Autoridad de Energía Eléctrica aquella información adicional que consideren necesaria para ejercer adecuadamente su función de revisión y asesoramiento.

Artículo D: Expropiación Forzosa

1. Se cumple con todo lo anteriormente mencionado en el Artículo C.

2. Se cumple además, con lo siguiente:

    a. El Director de Servicios Administrativos envía un memorando al

Director Ejecutivo presentando una relación del proyecto de expropiación.

b. El Director Ejecutivo envía una comunicación al Honorable Gobernador de Puerto Rico, certificando que la expropiación no ocasiona problema de vivienda a ningún ciudadano.

c. El Director Ejecutivo envía una carta al Secretario de Justicia o Administración de Terrenos solicitando la expropiación e incluye todos los documentos enumerados en la Sección IV, Artículo A.

d. Cuando se soliciten los servicios de la Administración de Terrenos para revisar la tasación original, se envía el original y cuatro copias de la tasación, más todos los documentos enumerados en la Sección IV, Artículo A, para que dicha administración continúe con los trámites para la adquisición de la propiedad.

e. En los casos de adquisición mediante el procedimiento de expropiación forzosa, en el que surja la necesidad de conceder aumento a la compensación consignada de acuerdo al Informe de Valoración oficial, el tasador asignado al caso de expropiación forzosa tendrá la potestad para transigir hasta la cantidad de $1,000.00 adicionales. El supervisor de la Sección de Tasación y Contratos podrá transigir hasta la cantidad de $5,000.00 adicionales, el Administrador de la Oficina de Tasación y Bienes Inmuebles hasta una cantidad de $10,000.00 y el Director de Servicios Administrativos hasta una cantidad de $25,000.00 adicionales. Aumentos mayores de $25,000.00 tendrán que ser aprobados por el Director Ejecutivo de la Autoridad de Energía Eléctrica.

SECCION V: PROCESO DE APELACION

La parte adversamente afectada por una decisión administrativa de la Autoridad de Energía Eléctrica, puede dentro del término de 20 días a partir de la fecha de notificación, solicitar reconsideración, según lo establece el Reglamento para los Procedimientos de Adjudicación de Querellas de la Autoridad.

SECCION VI: DECLARACION DE INCONSTITUCIONALIDAD

La declaración de inconstitucionalidad de cualquier parte de este Reglamento, no afecta la validez de sus restantes disposiciones.

SECCION VII: VIGENCIA

Este Reglamento comienza a regir inmediatamente después de su aprobación y radicación ante el Departamento de Estado de Puerto Rico, de acuerdo con las disposiciones de la Ley Número 170 del 12 de agosto de 1988.

SECCION VIII: APROBACION

Este Reglamento ha sido aprobado por la Honorable Junta de Gobierno de la Autoridad de Energía Eléctrica mediante su Resolución número 2383 del 16 de junio de 1992.

José A. Del Valle
Director Ejecutivo
Autoridad de Energía Eléctrica

03-20-92
nn

JUNTA DE GOBIERNO
AUTORIDAD DE ENERGIA ELECTRICA DE PUERTO RICO
SAN JUAN, PUERTO RICO

DIRECCION CABLEGRAFICA
PREPA
DIRECCION TELEX A C
385714

PO BOX 364267
SAN JUAN PR 00936-4267

4798

CERTIFICACION

Yo, Angel Raúl Vega, Secretario de la Junta de Gobierno de la Autoridad de Energía Eléctrica, por la presente CERTIFICO que la siguiente es una copia fiel y exacta de la Resolución número 2383, aprobada por la Junta de Gobierno de la Autoridad de Energía Eléctrica en su reunión regular del 16 de junio de 1992.

En testimonio de lo cual, firmo la presente y hago estampar en ella el sello oficial de la Autoridad de Energía Eléctrica, hoy día 29 de septiembre de 1992.

ANGEL RAUL VEGA, SECRETARIO
JUNTA DE GOBIERNO

SELLO

JUNTA DE GOBIERNO
AUTORIDAD DE ENERGIA ELECTRICA DE PUERTO RICO
SAN JUAN, PUERTO RICO

DIRECCION CABLEGRAFICA
PREPA
DIRECCION TELEX A C
385714

PO BOX 364267
SAN JUAN PR 00936-4267

4798

RESOLUCION

2383

POR CUANTO: el Director Ejecutivo ha recomendado a la Honorable Junta de Gobierno que esta Autoridad ha adoptado el Reglamento para la Adquisición de Bienes Inmuebles (Véase Exhibit 1417) para cumplir con lo establecido en la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme para el Estado Libre Asociado de Puerto Rico del 12 de agosto de 1988. (Núm. 170),

POR CUANTO: este Reglamento establece normas claras y uniformes para la Autoridad adquirir bienes inmuebles mediante compra, por expropiación forzosa, cesión gratuita, permuta, dación en pago, donación, y otros,

POR CUANTO: el Director Ejecutivo ha solicitado a esta Honorable Junta de Gobierno la aprobación de esta revisión a la reglamentación aprobada en la Resolución 2198 del 9 de agosto de 1988 y enmendada en la Resolución 2220 del 14 de febrero de 1989, para iniciar las gestiones de aviso al público cumpliendo con los requisitos que establece la Ley Núm. 170 y radicar el mismo ante el Departamento de Estado, de no sufrir enmiendas.

POR TANTO: la Honorable Junta de Gobierno de la Autoridad de Energía Eléctrica, RESUELVE QUE:

1. Se apruebe la reglamentación propuesta.

2. El Director Ejecutivo queda por la presente autorizado a iniciar las gestiones para notificar al público de acuerdo con las disposiciones de ley.

3. El Director Ejecutivo queda autorizado a radicar el Reglamento para la Adquisición de Bienes Inmuebles en el Deopartamento de Estado, de no sufrir enmiendas.

APROBADA: 16 de junio de 1992