6243

"REGLAMENTO PARA LA ADQUISICIÓN DE PROPIEDADES MEDIANTE EXPROPIACIÓN FORZOSA Y DISPOSICIÓN DE PROPIEDADES EXPROPIADAS"

Núm. 6243
Fecha: 12 diciembre 2000
Aprobado: ANGEL L. MOREY
SECRETARIO DE ESTADO
Por: Secretario Auxiliar de Servicios

INDICE

"REGLAMENTO PARA LA ADQUISICIÓN DE PROPIEDADES MEDIANTE EXPROPIACIÓN FORZOSA Y DISPOSICIÓN DE PROPIEDADES EXPROPIADAS"

ARTICULO	CONTENIDO	PAGINAS
I	Título	1
II	Base Legal	1
III	Propósito	1-2
IV	Definiciones	2-3
V	Criterios para Expropiación de Propiedades	3
VI	Elaboración del Plan de Expropiación de Propiedades Inmuebles	3-4
VII	Adquisición de Propiedades Inmuebles no incluidas en el Plan de Expropiación de Propiedades Inmuebles	4
VIII	Expropiación Forzosa	4-5
IX	Criterios de Elegibilidad para Compraventa	5-6
X	Inicio del Procedimiento para Disponer de Propiedades	6-7
XI	Evaluación de la Propiedad para Determinar Valor y Disponibilidad	7-8
XII	Procedimiento para Establecer Elegibilidad del Solicitante o Proponente	8-9

XIII	Evaluación de Propuestas de Compra y Desarrollo para Recomendar Adjudicación al Presidente	9-10
XIV	Aprobación del Secretario de la Vivienda	10-11
XV	Casos en que el Banco podrá Desistir de la Venta o Disposición y Cancelar la Subasta	11
XVI	Desistimiento Voluntario o Inelegibilidad del Solicitante cuya Propuesta sea Seleccionada en Subasta	11-12
XVII	Excepciones al Requisito de Subasta	12
XVIII	Precio de Disposición	12
XIX	Fondo de Adquisición	13
XX	Condiciones Legales	13
XXI	Organización y Funcionamiento del Comité de Ventas	13
XXII	Notificaciones	13-14
XXIII	Disposiciones Finales	14

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
BANCO Y AGENCIA DE FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA DE PUERTO RICO

ARTICULO I TITULO

"REGLAMENTO PARA LA ADQUISICION DE PROPIEDADES MEDIANTE EXPROPIACION FORZOSA Y DISPOSICION DE PROPIEDADES EXPROPIADAS"

ARTICULO II BASE LEGAL

Este Reglamento se adopta para la implantación de la Ley 335 del 10 de diciembre de 1999, la cual enmienda el Artículo 10 de la Ley 146 de 30 de junio de 1961, según enmendada, conocida como "Ley Habilitadora del Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico" a los fines de autorizar al Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico a adquirir propiedades inmuebles mediante expropiación forzosa, sin la previa declaración de utilidad pública que dispone la Ley de 12 de marzo de 1903, según enmendada, conocida como "Ley de Expropiación Forzosa".

Se establece, además, que este Reglamento ha sido promulgado de acuerdo a la Ley 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico".

ARTICULO III PROPOSITO

El Departamento de la Vivienda es el organismo gubernamental responsable de elaborar y ejecutar la política pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico con respecto a vivienda y desarrollo comunal y administrar determinados programas del Gobierno en este campo.

A pesar de los logros significativos que en los años recientes ha tenido el Departamento de la Vivienda promoviendo la construcción de viviendas de interés social y viabilizando la adquisición o arrendamiento de las mismas a personas de sectores económicos en desventaja, todavía existe necesidad de hacer más. Por ende, es necesario crear, desarrollar y agilizar los procedimientos para la adquisición de bienes inmuebles que actualmente no tienen utilidad práctica, lo cual permitirá la construcción, rehabilitación o mejoras necesarias para proveerles más y mejores viviendas a personas de recursos económicos bajos y moderados.

Conforme a los dispuesto en el Artículo 10 de la Ley 146 de 30 de junio de 1961, según enmendada, este Reglamento tendrá fuerza de ley luego de promulgado de acuerdo a la Ley 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico".

Por lo antes expuesto, este Reglamento se adopta con el propósito de establecer en el Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda de Puerto

Rico, normas y procedimientos que le permitan a éste cumplir con su responsabilidad gubernamental de fomentar el bienestar de la economía y de los habitantes de Puerto Rico. El Banco será el medio para que el Departamento de la Vivienda y/o sus agencias adscritas puedan adquirir, para un fin público, aquellos terrenos y/o estructuras susceptibles de rehabilitación, construcción, desarrollo, mejoras o cualquier derecho sobre éstos o cualquier otra forma que propenda a viabilizar el fin público cónsono con la misión del Departamento y/o sus agencias adscritas.

Este Reglamento es de nueva adopción y no enmienda, deroga o sustituye Reglamento alguno.

ARTICULO IV DEFINICIONES

Para propósitos de este Reglamento las palabras o frases que se enumeran a continuación, tendrán el significado que aquí se indica, a menos que del contexto surja claramente otro significado:

1. AGENCIAS ADSCRITAS-se refiere a la Administración de Desarrollo y Mejoras de Viviendas (A.D.M.V.), la Administración de Vivienda Pública (A.V.P.) y la Administración para la Rehabilitación de las Comunidades (A.R.Co.).

2. AGENCIA GUBERNAMENTAL-rama, departamento, negociado, comisión, junta, oficina, dependencia, instrumentalidad, corporación pública o municipio, subdivisión política o cualquier otro organismo gubernamental.

3. AGENCIAS REGULADORAS-Agencias del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o del Gobierno Federal que por virtud de la Ley regulan el uso y desarrollo de propiedades.

4. AGENTE-Solicitante que presenta solicitud de compraventa bajo la dirección y para beneficio de funcionario o empleado del Banco, el Departamento o sus agencias adscritas.

5. BANCO-Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico.

6. COMITE DE VENTAS-Organismo compuesto por aquellos funcionarios designados por el Presidente del Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico, para evaluar las solicitudes de compraventa y someter recomendaciones al Presidente en cuanto a la disponibilidad de las propiedades adquiridas por el procedimiento de expropiación forzosa y su utilización más adecuada.

7. DEPARTAMENTO- Departamento de la Vivienda de Puerto Rico.

8. 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 están bajo su control legal.

9. PLAN-Se denominará "Plan de Expropiación de Propiedades Inmuebles", documento preparado por el Banco de la Vivienda de Puerto Rico en coordinación con el Departamento de la Vivienda de Puerto Rico y/o sus

agencias adscritas, en el cual se tomarán en consideración las necesidades de propiedades inmuebles para llevar a cabo los fines y propósitos del Departamento y/o sus agencias adscritas y/o del Banco.

10. PRESIDENTE-Presidente del Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico.

11. PROPIEDAD DISPONIBLE-Propiedad inmueble expropiada, la cual luego de estar en reserva por espacio de seis (6) meses será vendida, siguiendo el procedimiento establecido en el presente Reglamento.

12. SECRETARIO-Secretario del Departamento de la Vivienda de Puerto Rico.

13. SOLICITUD DE COMPRAVENTA-Documento impreso provisto por el Banco al Comprador potencial de propiedades expropiadas y en el cual requiere de éste información pertinente, conforme a lo dispuesto en el Artículo X de este Reglamento.

14. VALOR EN EL MERCADO-Valor razonable de bienes promediado entre lo que pagaría el que desea comprar y el que desea vender.

ARTICULO V CRITERIOS PARA LA EXPROPIACION DE PROPIEDADES

La adquisición mediante expropiación forzosa de terrenos y propiedades por parte del Banco estará definida a base de los objetivos dispuestos en el Plan. Este Plan será preparado en coordinación con el Departamento de la Vivienda y/o sus agencias adscritas. De ser necesario este Plan será revisado anualmente.

Lo anterior no será impedimento para que el Banco expropie propiedades en el ejercicio de los poderes que la Ley le confiere, durante el período que precede a la vigencia del Plan, pero la misma deberá contar con la aprobación expresa del Secretario.

ARTICULO VI ELABORACION DEL PLAN DE EXPROPIACION DE PROPIEDADES INMUEBLES

El Plan será preparado de acuerdo a:

A. Los fines y propósitos de las leyes orgánicas del Banco, del Departamento, A.D.M.V, A.V.P. y A.R.Co., sin limitarse a la adquisición de cualquier propiedad inmueble, o cualquier derecho, interés o servidumbre sobre éste para:

1. La adquisición de terrenos urbanos o con potenciales 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.

2. Permitir el crecimiento poblacional en forma organizada y planificada y controlar la expansión desarticulada de los límites de las ciudades.

B. El Banco solicitará por escrito al Departamento y/o agencias adscritas sus planes de adquisición, pudiendo requerir todos los datos e información necesaria para la identificación y localización de las mismas y para su evaluación adecuada, tales como, número 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 del Banco, 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 el Banco.

C. A base de las recomendaciones del Departamento y/o sus agencias adscritas, se preparará el Plan y se someterá al Secretario para su consideración, evaluación y aprobación.

El Plan podrá ser enmendado por el Secretario en cualquier momento en que por razones de interés público fuere necesario y se revisará anualmente.

ARTICULO VII ADQUISICION DE PROPIEDADES INMUEBLES NO INCLUIDAS EN EL PLAN DE EXPROPIACION DE PROPIEDADES INMUEBLES

En circunstancias extraordinarias, cuando el Banco, el Departamento y/o sus agencias adscritas justifiquen debidamente la urgencia y necesidad apremiante de adquirir mediante el proceso de expropiación forzosa algún inmueble no incluído en el Plan, el Banco iniciará las gestiones pertinentes y necesarias para adquirirlo, siempre y cuando el Secretario lo autorice por escrito. Este procedimiento será la excepción y no la norma.

ARTICULO VIII EXPROPIACION FORZOSA

El Banco podrá expropiar todos los inmuebles o interés en los mismos, necesarios para llevar a cabo los fines de la Ley 335, supra. Las normas que a continuación se señalan en nada alterarán o menos cabarán los acuerdos contenidos en convenios suscritos entre el Banco, el Departamento o sus agencias adscritas 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 del Departamento y/o sus agencias adscritas sea necesario presentar una solicitud de expropiación forzosa ante los Tribunales y se interese su tramitación a través del Banco, se preparará un Convenio de Servicios a otorgarse entre éste y el Departamento y/o la agencia adscrita, según aplique. El referido Convenio dispondrá todos los aspectos relacionados con la transacción, y en particular sobre lo siguiente:

a. El Departamento y/o la agencia adscritade que se trate, a su costo, recopilará y someterá al Banco 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 del Banco.

b. El Banco no radicará ante el Tribunal ningún caso en representación del Departamento y/o sus agencias adscritas hasta que se someta la documentación requerida en el inciso **"a"**, la misma sea revisada y aprobada por el Banco y 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 al Banco los planos, documentos, informes, certificaciones y toda la información adicional que éste requiera por ser necesarios para la efectiva litigación del caso.

d. El Departamento y/o la agencia adscrita 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 responsabilidad del Banco y sus funcionarios concernidos. Para disponer de cualquier caso mediane estipulación se requerirá la aprobación del Secretario de la Vivienda y de la autoridad máxima de la agencia adscrita.

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 profesionales adicionales, a los fines de una adecuada litigación de cualquier caso, según determinada esta necesidad por el Banco, serán pagados por dicha agencia promovente.

g. Todos los gastos relacionados con el procedimiento de expropiación forzosa serán pagados por el Departamento y/o sus agencias adscritas, según sea el caso.

h. En los casos en que haya que satisfacer, a la parte con interés, de una compensación adicional, incluyendo el pago de intereses legales, el Banco notificará de tal compensación, con copia certificada de la Sentencia, al Departamento y/o a la agencia adscrita 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 el Banco el cheque correspondiente por el importe de la misma.

i. Además, las partes cumplirán con lo dispuesto en la Orden Ejecutiva de 26 de febrero de 1987, Boletín Administrativo 4874-A, enmendado por el Boletín Administrativo DE-1991-69, estableciendo normas para la adquisición de bienes inmuebles para fines públicos.

ARTICULO IX CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD PARA COMPRAVENTA

A. Será elegible para adquirir propiedad inmueble, adquirida mediante expropiación forzosa del Banco, el Departamento o sus agencias adscritas 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 constituída 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 al Banco su petición de que se le sustituya en las negociaciones y trámites para la disposición por corporación, sociedad o persona jurídica, el Banco 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 constituído a todos los efectos legales. El Banco podrá requerir la información y evidencia necesaria para evaluar la situación y establecer las condiciones apropiadas para autorizarla.

B. No será elegible para adquirir todo solicitante que:

1. Sea funcionario o empleado del Banco, el Departamento o agencias adscritas o familiar inmediato o agente de éstos, salvo en circunstancias extraordinarias que así lo justifiquen y siempre que medien las dispensas requeridas y cumplan con los demás requisitos de Ley y/o Reglamento aplicable.

2. Esté impedido por alguna prohibición de la Ley 12 de 24 de julio de 1985, según enmendada, conocida como "Ley de Etica Gubernamental del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", o de alguna otra ley. En aquellos casos en que la Ley de Etica 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 el Banco, el Departamento o sus agencias adscritas o con cualquiera otra instrumentalidad del Estado Libre Asociado cuya certificación negativa de deuda sea un requisito para contratar con una instrumentalidad del gobierno de Puerto Rico

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

5. Intencionalmente omita suplir o someta a sabiendas, información falsa en la Solicitud de Compraventa o al serle requerida por el Banco.

ARTICULO X INICIO DEL PROCEDIMIENTO PARA DISPONER DE PROPIEDADES

A. El procedimiento podrá comenzar a iniciativa del Banco o mediante la radicación de una solicitud por una parte interesada.

B. El Banco preparará anualmente un Plan, el cual incluirá las propiedades sin uso y/o excedentes que tanto el Banco, el Departamento como sus agencias adscritas tengan en su posesión como resultado de expropiación forzosa.

Estas propiedades podrán ser permutadas, donadas, cedidas o vendidas para su mejor aprovechamiento, a iniciativa del Banco, siguiendo el procedimiento de disposición de propiedades dispuesto en este Reglamento en cuanto a aquellas propiedades sobre las que tenga título de de dominio o a su favor.

C. Toda persona que interese adquirir propiedad inmueble perteneciente al Banco presentará una Solicitud de Compraventa, la cual será provista por dicha corporación pública y requerirá la siguiente información:

1. 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 el Banco podrá requerir del solicitante y será deber de éste, proveer los documentos e información adicional necesaria 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 una entidad dedicada a la investigación y referencia de crédito.

ARTICULO XI 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 sobre 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.

d. De haberlas, el Banco notificará al solicitante dentro de los treinta (30) días siguientes a su determinación.

2. Cuando el Comité determine que la propiedad fue adquirida por el Banco a instancia del Departamento y/o de sus agencias adscritas, el Banco 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 del procedimiento la

agencia notificada no expresare su interés en adquirirla, el Banco proseguirá los trámites de disposición bajo este Reglamento. Este plazo podrá prorrogarse a petición del Departamento, 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 la propiedad, se ofrecerá la propiedad a los Departamentos de Agricultura, de Transportación y Obras Públicas, de la Vivienda y de Recursos Naturales, así como a la Administración de Corrección, a la Compañía de Fomento Industrial, al Municipio donde sita la propiedad y a cualquier otra agencia gubernamental que el Presidente 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 Ley 335, supra, se notificará a la persona o personas de quienes se haya expropiado o sus herederos forzosos de su derecho preferente de readquirir la propiedad.

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 el Banco, el Departamento y/o sus agencias adscritas. El Presidente 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, el Banco 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 Presidente, 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 en un periódico de circulación general 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. El Banco 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 XII 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 XV de este Reglamento, el Banco evaluará la elegibilidad del solicitante, una vez se haya declarado Propiedad Disponible 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 la Solicitud de Compraventa suministrada por el solicitante a petición del Banco y a lo dispuesto en el Artículo X de este Reglamento y recomendará al Presidente la calificación del Solicitante como elegible o inelegible. El Presidente 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 solicitar reconsideración de la calificación mediante moción escrita dirigida al Presidente, presentada en la Oficina de éste dentro de los veinte (20) días a partir de la fecha de archivo en autos de la notificación de la calificación. El Presidente 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 en que se archive en autos una copia de la resolución de la agencia, resolviendo definitivamente la moción de reconsideración. Tal resolución deberá ser emitida y archivada en autos dentro de los noventa (90) días siguientes a la radicación de la moción de reconsideración. Si la agencia acoge la moción de reconsideración, pero deja de tomar alguna acción con relación a la moción dentro de los noventa (90) días de ésta haber sido radicada, perderá jurisdicción sobre la misma y el término para solicitar revisión judicial empezará a contarse a partir de la expiración de dicho término de noventa (90) días, salvo que la agencia, por justa causa y dentro de esos noventa (90) días, prorrogue el término para resolver por un período que no excederá de treinta (30) días adicionales.

ARTICULO XIII EVALUACION DE PROPUESTAS DE COMPRA Y DESARROLLO PARA RECOMENDAR ADJUDICACION AL PRESIDENTE

A. Cuando conforme al presente Reglamento el Banco publique invitación a someter propuesta de compra y desarrollo, éstas se evaluarán por la Junta de Subastas siguiendo el procedimiento prescrito en el Reglamento de Subastas del Departamento de la Vivienda y/o sus agencias adscritas, 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 del Banco 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 IX de este Reglamento.

2. Se considerarán las preferencias que por disposición de Ley se otorgue a un solicitante (Veteranos, etc) o que surja de convenio o gravamen asumido por el Banco al adquirir la propiedad.

3. Se tomará en cuenta cuál es el mejor desarrollo propuesto de acuerdo a una evaluación de los terrenos que el Banco tenga disponibles en el área, los usos proyectados o recomendados por el Banco, el Departamento y/o sus agencias adscritas 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.

4. Sin que se entienda como limitativo, ni es 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. La Junta de Subastas someterá sus recomendaciones al Presidente, 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 y las recomendaciones de la Junta de Subastas.

D. El Banco notificará a cada licitador si su propuesta ha sido o no seleccionada. Las partes que no estén conformes con la adjudicación, podrán presentar una moción de reconsideración ante la Junta Revisora de Subastas dentro del término de diez (10) días, siguientes al recibo de aviso de adjudicación, según se indica en el matasello de correo.

ARTICULO XIV APROBACION DEL SECRETARIO DE LA VIVIENDA

A. Luego de seleccionada una propuesta conforme a los trámites establecidos en este Reglamento, el Presidente someterá al Secretario para su adjudicación la disposición de aquellas propiedades cuyo valor exceda de CINCUENTA MIL ($50,000.00) DOLARES. La adjudicación de aquellas propiedades cuyo valor no exceda de CINCUENTA MIL ($50,000.00) DOLARES, recae en el Presidente.

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

C. El Banco notificará al solicitante cuya propuesta haya sido adjudicada por el Secretario la decisión de éste, ya sea 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 la fecha de 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 Presidente al Secretario. Si la moción es rechazada de plano o no actuare el Secretario 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 en que se archive en autos una copia de la notificación de la resolución de la agencia resolviendo definitivamente la moción de reconsideración. Tal resolución será emitida y archivada en autos dentro de los noventa (90) días siguientes a la radicación de la moción. Si la agencia acoge la moción de reconsideración, pero deja de tomar alguna acción con relación a la moción dentro de los noventa (90) días de ésta haber sido radicada, 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 la agencia, por justa causa y dentro de esos noventa (90) días, prorrogue el término para resolver por un período que no excederá de treinta (30) días adicionales.

ARTICULO XV CASOS EN QUE EL BANCO PODRA DESISTIR DE LA VENTA O DISPOSICION Y CANCELAR LA SUBASTA

A. El Banco podrá desistir de la venta o disposición y cancelar la subasta, terminando las negociaciones en cualquier de los siguientes casos:

1. Cuando el Secretario, por justa causa, la Junta de Planificación o cualquier Agencia Reguladora deniegue su aprobación

2. Cuando a juicio del Presidente las propuestas recibidas no cumplan satisfactoriamente con los requisitos que el Banco haya publicado o comunicado a los proponentes o con alguna disposición de este Reglamento o del Reglamento de Subastas del Departamento de la Vivienda y/o sus Agencias Adscritas

3. Cuando luego de tomada una determinación preliminar de disponibilidad, a tono con el Artículo de este Reglamento, alguna agencia gubernamental por circunstancias imprevistas excepcionales requiera que el título de propiedad sea transferido o que la propiedad sea reservada para algún fin público; o

4. Cuando por disposición de Ley o Reglamento aplicable, la propiedad debe ser destinada a algún fin público.

ARTICULO XVI DESISTIMIENTO VOLUNTARIO O INEGIBILIDAD 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 determinare su inegibilidad en forma final y firme, el Presidente 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 XV que precede. En el primer de caso, el Banco podrá proceder a cancelar la fianza prestada.

ARTICULO XVII 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 CINCUENTA MIL ($50,000.00) DOLARES. Las solicitudes para la adquisición de éstas podrán adjudicarse por el Presidente según el orden en que sea elegible y acepte el precio y condiciones de venta y desarrollo de la propiedad que el Banco le proponga. En los casos en que el presidente lo estime necesario podrá optar por considerar estas solicitudes de acuerdo con el procedimiento de subasta, aún tratándose de propiedades cuyo valor en el mercado no exceda CINCUENTA MIL ($50,000.00) DOLARES, cuando a su juicio ello pueda hacer posible un desarrollo de mejor calidad.

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

ARTICULO XVIII PRECIO DE DISPOSICION

A. La política general del Banco 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 sólo podrán efectuarse a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, sus agencias y municipios.

C. El Banco venderá propiedades inmuebles de contado.

D. En todo caso de disposición de propiedad exento del requisito de subasta, el precio de venta acordado tendrá una vigencia de doce (12) meses desde que el Banco envie oferta escrita de venta o de treinta (30) días desde la notificación de la última de las aprobaciones necesarias, la que fuere menor, pudiendo, al expirar dicho término, revisar la valoración de la propiedad y su oferta para actualizarla de acuerdo a su valor en el mercado.

ARTICULO XIX FONDO DE ADQUISICION

Con el propósito de asegurar la continua disponibilidad de recursos para llevar a cabo adecuadamente el programa de expropiación contemplado en el Plan, 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 el Banco. La aportación al Fondo de Adquisición por cada transacción realizada no será menos del diez por ciento del precio de venta. El Secretario podrá dispensar de las aportaciones que ordena el presente Artículo, previa justificación de la Oficina de Finanzas del Banco.

ARTICULO XX 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. Asímismo, el Banco podrá incluir claúsulas restrictivas en la escritura de compraventa que garanticen el mejor uso de las propiedades. En todo caso en que la propiedad sea vendida para desarrollar viviendas de interés social se cumplirá con las disposiciones de la Ley 47 de 26 de junio de 1987, según enmendada, denominada "Ley de Coparticipación del Sector Público y Privado para la Nueva Operación de Vivienda".

ARTICULO XXI ORGANIZACION Y FUNCIONAMIENTO DEL COMITE DE VENTAS

A. El Presidente designará un Comité de Ventas cuya función será recomendar y someter para aprobación del Presidente, que propiedades pueden ser declaradas disponibles según el procedimiento establecido en el Artículo XI.

B. El Comité de Ventas estará compuesto por un mínimo de tres miembros a ser escogidos por el Presidente. En caso de que alguno de los miembros no estuviere disponible por ausencia temporal o quedar vacante el puesto, el Presidente podrá designar otro empleado o funcionario del Banco para sustituir el miembro ausente, hasta que éste pueda reintegrarse al Comité. Cuando las circunstancias así lo ameriten, a juicio del Presidente, 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 XXII NOTIFICACIONES

Toda notificación del Presidente al solicitante será por correo ordinario, excepto en aquellos casos en que se establezca otra forma de notificación en este Reglamento o por Ley.

ARTICULO XXIII DISPOSICIONES FINALES

A. Este Reglamento entrará en vigor treinta (30) días despúes de su presentación en la Oficina del Secretario de Estado, de un original y dos copias del mismo, en español, según lo requiere la Ley 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", a menos que el Honorable Gobernador de Puerto Rico disponga que su vigencia sea inmediata.

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

APROBADO en San Juan, Puerto Rico, a 4 de diciembre de 2000.

CARLOS O. GONZALEZ
SECRETARIO
Departamento de la Vivienda de
Puerto Rico

MILDRED I. GOYCO
PRESIDENTE
Banco y Agencia de Finaciamiento
de la Vivienda de Puerto Rico