**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO**
**AUTORIDAD PARA EL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA**
**SUBSIDIARIA DEL BANCO GUBERNAMENTAL DE FOMENTO**
**PARA PUERTO RICO**

DEPARTAMENTO DE ESTADO
Núm. 7017
Fecha 9 de agosto de 2013
Aprobado Fernando J. Bonilla
Secretario de Estado
Por: Secretaria Auxiliar de Servicios

# REGLAMENTO PARA LA DISPOSICION DE PROPIEDADES INMUEBLES

## Sección 1 BASE LEGAL

Este Reglamento se aprueba de conformidad con lo dispuesto en los incisos (a) e (i) del Artículo 4 de la Ley Núm. 103 del 11 de agosto de 2001, según enmendada, y con el Artículo 10 de la Ley Núm. 146 del 30 de junio de 1961, según enmendada, el artículo 2 de la Ley 17 del 23 de septiembre de 1948, según enmendada y de la Resolución 4023 de la Junta de Directores del Banco Gubernamental de Fomento del 16 de noviembre de 1977, según enmendada.

## Sección 2 PROPÓSITO

Este Reglamento se adopta con el propósito de establecer las normas que servirán de base para los procedimientos que facultan a la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico a disponer de las propiedades inmuebles adquiridas mediante venta judicial, dación en pago, cesión y traspaso, compraventa o cualquier otro modo de adquirir la titularidad de propiedad inmueble y para cumplir con las disposiciones de la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988 sobre la aprobación de Reglamentos.

## Sección 3 DEFINICIONES

Para propósitos de este Reglamento, los términos enumerados tendrán el significado que a continuación se expresa, a menos que de su contexto se desprenda otra cosa:

1. **Autoridad:** Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico.
2. **Director Ejecutivo:** Director Ejecutivo de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico.

3. **Banco:** Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico.
4. **Comité:** Comité de Disposición de Propiedades Inmuebles creado por la sección 4.01 de este Reglamento.
5. **Junta de Directores:** La Junta de Directores de la Autoridad.
6. **Propiedades Tipo A:** Bienes inmuebles, adquiridos durante un proceso de ejecución legal (venta judicial) o por dación en pago, cesión y traspaso, compraventa o cualquier otro modo de adquirir la titularidad de propiedad inmueble como parte de las funciones de financiamiento y que su valor de tasación o en los libros sea igual o menor de $100,000.
7. **Propiedades Tipo B:** Bienes inmuebles adquiridos durante un proceso de ejecución legal (venta judicial) o por dación en pago, cesión y traspaso, compraventa o cualquier otro modo de adquirir la titularidad de propiedad inmueble, como parte de las funciones de financiamiento y que su valor de tasación o en los libros sea mayor de $100,000.

## Sección 4. AUTORIDAD

01. Se establece un Comité para la Disposición de las Propiedades de la Autoridad Tipo A y B. El Comité estará compuesto por el Director Ejecutivo Auxiliar de Administración, Director Ejecutivo Auxiliar de Proyectos Unifamiliares, un representante de la Oficina de Servicios Legales de la Autoridad y cualesquiera otros dos funcionarios nombrados por el Director Ejecutivo. El Comité levantará una minuta relacionada con las decisiones tomadas en sus reuniones. Este comité someterá copia al Director Ejecutivo de las Minutas.
02. El Comité decidirá por unanimidad sobre toda transacción de disposición de propiedades de Tipo A y recomendará a la Junta de Directores la aprobación de toda transacción relacionada con la venta de propiedades Tipo B, según se definen estos términos en las definiciones 6 y 7 de esta Sección 3.
03. El Comité tendrá la potestad de adjudicar la venta de cualquier propiedad cuando existan dos o más ofertas. A esos efectos podrá tomar en consideración los siguientes factores:
    a. cuando se recibió la oferta la cantidad de la misma,

b. la necesidad de vivienda que tengan los oferentes, en caso de Propiedades Tipo A.
c. cualquier otra condición que sea meritoria.

04. La disposición de Propiedades Tipo B, que sean recomendadas por el Comité, requerirán la aprobación de la Junta de Directores.
05. El Comité tendrá la facultad de recomendar la disposición de propiedades Tipo A a través de transacciones que obvien las disposiciones de las secciones 5 y 6 de este Reglamento. El Director Ejecutivo deberá aprobar la recomendación del Comité.
    a. Esta sección será de aplicación:
    **(i)** cuando sea necesario tomar en consideración el impacto económico o social que tiene la propiedad,
    **(ii)** cuando el no proceder rápidamente vaya en perjuicio de los mejores intereses de la Autoridad,
    **(iii)** cuando la propiedad esté invadida o vandalizada,
    **(iv)** cuando todos los mecanismos para disponer de una propiedad establecidos en este Reglamento se hayan agotado, o
    **(v)** por cualquier otra razón extraordinaria no contemplada en este Reglamento.

06. El Director Ejecutivo establecerá las políticas, normas o procedimientos necesarios para la operación y administración de las funciones de disposición, según lo disponen las leyes y Reglamentos aplicables. Cualquier cambio aprobado por el Director Ejecutivo permitido por las disposiciones de este Reglamento será divulgado mediante cartas circulares.

## Sección 5 CRITERIOS GENERALES PARA LA DISPOSICION DE PROPIEDADES TIPO A Y B

01. Las disposiciones de las propiedades se harán según lo disponen las leyes, Reglamentos aplicables y los procedimientos establecidos a la luz de este Reglamento que como mínimo deben contener lo siguiente:

    a. El precio de venta de las propiedades se establecerá a base del valor tasado y podrá tomar en

consideración el tiempo que el activo ha permanecido en los libros.

b. La Autoridad solicitará una tasación para todas las propiedades que desea disponer. La tasación deberá ser efectuada por un tasador registrado en la Lista de Tasadores Cualificados de la Autoridad. Esta tasación tendrá vigencia de dos años.
c. La Autoridad podrá contratar Corredores de Bienes Raíces, con licencia vigente para practicar la profesión de conformidad con las leyes de Puerto Rico o a entidades que estén a su vez autorizadas para vender propiedades en pública subasta, en caso de que se considere como la mejor alternativa para la disposición de las propiedades. La cantidad máxima de comisión a pagar a los Corredores de Bienes o entidades dedicadas a la venta de propiedades en pública subasta, la determinará de tiempo en tiempo, el Director Ejecutivo.

02. En toda transacción de compraventa de propiedades que ha sido aceptada se deberá formalizar un contrato de opción de compraventa o cualquier otro documento legal que sea aplicable.
03. La disposición de las propiedades se hará primordialmente a través de ventas que optimen los intereses de la Autoridad.
04. En toda disposición de propiedades podrá darse prioridad o preferencia a las agencias del gobierno, sus instrumentalidades o municipios que deseen adquirir dichas propiedades.

## Sección 6 CRITERIOS APLICABLES PARA LA DISPOSICIÓN DE PROPIEDADES TIPO A

01. Toda disposición de Propiedades Tipo A deberá ser anunciada en al menos uno de los siguientes medios:

    a. Principales rotativos de Puerto Rico.
    b. Página de Internet de la Autoridad o del Banco.
    c. Tablones de boletines de la Autoridad o las listas que tenga disponibles la Autoridad en su oficina de Bienes Raíces.
    d. Revistas de venta de propiedades en subastas.
    e. Cualquier otro medio de publicación que sea aceptable para la Autoridad.

02. Las ofertas para la compra de propiedades se podrán recibir:
    a. directamente en la División de Bienes Raíces de la Autoridad;
    b. a través de Corredores de Bienes Raíces, contratados por la Autoridad;
    c. mediante entidades dedicadas a la venta de propiedades en pública subasta que sean contratadas por la Autoridad; y
    d. cualquier otro medio que sea aceptable para la Autoridad.
03. La disposición de las propiedades se hará primordialmente a través de ventas que maximicen los intereses de la Autoridad, tomando en consideración lo siguiente:
    a. Valor de Tasación
    b. De no haber mercado para la propiedad, se podrá reducir el precio de venta tomando en consideración los siguientes factores: tiempo que el activo ha permanecido en los libros, deterioro del activo y el valor del activo en los libros.
    c. Cualquier otro factor que el Comité estime apropiados.
04. Toda oferta aceptada deberá estar sujeta a un depósito mínimo no reembolsable de $500.00 o una cantidad mayor en caso que las circunstancias lo ameriten. El Director Ejecutivo tendrá la facultad de reducir o rembolsar la cantidad del depósito en aquellos casos que por circunstancias especiales lo ameriten.

## Sección 7 CRITERIOS APLICABLES PARA LA DISPOSICIÓN DE PROPIEDADES TIPO B

01. Toda disposición de Propiedad Tipo B estará sujeta a la publicación de anuncios en por lo menos uno de los principales rotativos de Puerto Rico. Los anuncios estipularán una fecha límite para someter las ofertas e indicarán un precio sugerido a base del valor tasado. Se mantendrá una copia del anuncio publicado en el expediente que se prepare para cada disposición de propiedad.
02. Las ofertas para las Propiedades Tipo B se recibirán en la oficina del Director Ejecutivo.

03. Toda oferta aceptada deberá estar sujeta a un depósito mínimo, no reembolsable, de un cinco por ciento (5%) del precio de venta de la propiedad. El Director Ejecutivo tendrá la facultad de reducir o rembolsar la cantidad del depósito en aquellos casos que las circunstancias lo ameriten.

**Sección 8.0 SEPARABILIDAD**

Si cualquier palabra, inciso, oración, artículo o parte de este Reglamento fuese declarado inconstitucional o nula por un tribunal competente, tal declaración no afectará, menoscabará o invalidará las restantes disposiciones, sino que su efecto se limitará a la palabra, inciso, oración, artículo o parte específica y se entenderá que tal declaración no afectará o perjudicará en sentido alguno la aplicación o validez de este Reglamento en cualquier otro caso.

**Sección 9.0 VIGENCIA**

Este Reglamento estará vigente inmediatamente a partir de su aprobación y deja sin efecto cualquier Reglamento o resolución previa relacionada con la disposición de propiedades de la Autoridad.

**Sección 10.0 APROBACIÓN**

En San Juan, Puerto Rico a 25 de mayo de 2005.

Caroll Cabañas Ríos
Director Ejecutivo Interina
Autoridad para el Financiamiento
De la Vivienda de Puerto Rico