DEPARTAMENTO DE ESTADO
Número: **7813**
Fecha: **16 de febrero de 2010**
Aprobado: **Hon. Kenneth D. McClintock**
Secretario de Estado

Por: **Eduardo Arosemena Muñoz**
Secretario Auxiliar de Servicios

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
AUTORIDAD DE EDIFICIOS PÚBLICOS

REGLAMENTO PARA LA ADQUISICION Y DISPOSICIÓN DE PROPIEDADES

INDICE

Contenido		Página
Artículo I.	BASE LEGAL	1
Artículo II.	PROPÓSITO	1
Artículo III.	DEFINICIONES	1
Artículo IV.	COMITÉ DE DISPOSICIÓN DE PROPIEDADES	2
Artículo V.	INFORMES DE VALORACION	3
Artículo VI.	PROCEDIMIENTO PARA LA ADQUISICION DE TERRENOS Y PROPIEDADES	4
Artículo VII.	CRITERIOS GENERALES PARA LA DISPOSICIÓN DE PROPIEDADES	6
Artículo VIII.	CLAÚSULAS GENERALES SOBRE PROCEDIMIENTOS DE DISPOSICIÓN DE PROPIEDADES	10
Artículo IX.	PROCEDIMIENTO DE SUBASTAS PROPIEDADES TIPO A	10
Artículo X.	PROCEDIMIENTO DE SUBASTAS PROPIEDADES TIPO B	11
Artículo XI.	SOLICITUD DE PROPUESTAS	13
Artículo XII.	DISPOSICIÓN NEGOCIADA	15
Artículo XIII.	OFERTAS	15
Artículo XIV.	DEROGACIÓN	16
Artículo XV	SEPARABILIDAD	16
Artículo XVI	VIGENCIA	16
Artículo XVII	APROBACIÓN	17

Artículo I. **BASE LEGAL**

Este reglamento se aprueba en virtud de la Ley Num. 56 del 19 de junio de 1958, según enmendada y en virtud de la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme.

Artículo II. **PROPÓSITO**

Este reglamento se adopta con el propósito de establecer nuevas normas sobre los procedimientos que facultan a la Autoridad de Edificios Públicos a disponer de las Propiedades adquiridas mediante cualquier proceso, incluyendo venta judicial, dación en pago, cesión y traspaso, compraventa o cualquier otro medio legal y de adquirir la titularidad de Propiedad inmueble.

Artículo III. **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:

A. Autoridad: Autoridad de Edificios Públicos.
B. Director Ejecutivo: Director Ejecutivo de la Autoridad de Edificios Públicos.
C. Comité: Comité de Adquisición y Disposición de Propiedades creado por el Artículo IV de este reglamento.
D. Disposición de Propiedades: Venta, permuta, arrendamiento, cesión o cualquier otro medio de transición del control de la Propiedad que sea cónsono con las leyes y reglamentos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
E. Adquisición de Propiedad: Adquirir bienes inmuebles en cualquier forma legal, incluyendo, pero sin limitarse a compra, opción de compra, compra a plazos, pública subasta, arrendamiento, legado, cesión, permuta, donación o mediante el ejercicio del poder de expropiación.
F. Junta de Directores: La Junta de Directores de la Autoridad.
G. Propiedades: Cualquier bien inmueble o derecho real que pueda ser vendido, cedido, arrendado o transmitido o adquirido por cualquier medio cónsono con las leyes y reglamentos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
H. Bien Inmueble que dejase de ser de utilidad publica: Propiedad inmueble de la Autoridad de Edificios Públicos que esté considerada como una Propiedad que no es necesaria o útil para llevar a cabo el fin público para el cual fue adquirido u otro similar.
I. Propiedades Tipo A: Propiedades adquiridas durante un proceso de ejecución legal (venta judcial) o por dación en pago, cesión y traspaso, compraventa o cualquier otro modo de adquirir la titularidad de Propiedad cuyo valor en el mercado sea menor de quinientos mil dólares ($500,000.00).
J. Propiedades Tipo B: Propiedades adquiridas durante un proceso de ejecución legal (venta judcial) o por dación en pago, cesión y traspaso, compraventa o cualquier otro modo de adquirir la titularidad de Propiedad cuyo valor en el mercado sea quinientos mil dólares ($500,000.00) o mas.

K. Valor en el mercado: Valor de la Propiedad establecido por el Informe de Valoración.
L. Informe de Valoración: Tasación u opinión profesional sobre el valor de una Propiedad, realizada por un tasador registrado en las Lista de Tasadores Cualificados de la Autoridad, salvo que la tasación haya sido requisada independientemente por un tercero (deudor, tribunal u otro) y el comité evalúe las calificaciones del tasador y las encuentre adecuadas. En casos de Propiedades que no sean susceptibles a tasación, el informe de tasación será realizado por el Comité de acuerdo a su mejor juicio. En estos casos el Comité preparará un memorando explicativo indicando las razones que tuvo para dicha determinación.
M. "Uniform Standards of Professional Appraisal Practice": Guía que emplean los tasadores para preparar sus informes de valoración adoptados por el "Appraisal Standard Board".
N. Persona: Significa toda empresa, corporación, sociedad, sociedad mercantil, sociedad especial, individuo, o grupo de individuos; un fideicomiso, una sucesión y cualquier otra persona natural o jurídica.
O. Familiar inmediato: Incluye al cónyuge del empleado o funcionario publico, hijos y dependientes de este, o aquellos que comparten con el servidor publico su residencia legal o cuyos asuntos financieros estén bajo su control.
P. Propuesta: Documento que presenta una persona interesada luego de la publicación de un anuncio bajo cualquiera de los métodos establecidos en este reglamento en el que se ofrece para la venta Propiedad inmueble de la Autoridad. La propuesta debe ser sometida de acuerdo a lo especificado bajo este Reglamento.

Artículo IV. COMITÉ DE ADQUISICION Y DISPOSICIÓN DE PROPIEDADES

A. Se establece un Comité para la Adquisición y Disposición de Propiedades de la Autoridad. El Comité estará compuesto por al menos cinco (5) miembros, siendo éstos, el Director del Área de Desarrollo de Proyectos, el Director de la Oficina de Servicios Legales, el Director de la Oficina de Adquisición de Bienes y Servicios, la Directora de Contraloría, el Director del Área de Administración y cualquier otro funcionario nombrado por el Director Ejecutivo. Los miembros del Comité servirán por un término indefinido hasta que renuncien o sean sustituidos por el Director Ejecutivo. Además, el Director Ejecutivo designará al Secretario de este Comité que realizará los deberes y responsabilidades asignadas por el Comité, pero sin derecho a voz ni voto.

B. Las decisiones y recomendaciones tomadas al amparo de este reglamento se harán por mayoría simple de los miembros del Comité que constituyan quórum, excepto cuando se especifique un requisito distinto. El quórum para reuniones del Comité estará constituido por cinco (5) de sus miembros. El Secretario del Comité será responsable por el levantamiento de las minutas que correspondan y el mantenimiento de los expedientes para cada proceso.

C. El Comité adjudicará con la aprobación de la mayoría de sus miembros presentes en una reunión cualquier disposición de Propiedades Tipo A. No obstante, necesitará la aprobación mediante Resolución de la Junta de Directores cuando proponga adjudicar una Propiedad Tipo A, por debajo del valor en el mercado. Deberá acreditarse y documentarse la reducción del valor en el mercado de la Propiedad según los parámetros establecidos en este Reglamento.

D. El Comité recomendará, con la autorización y por conducto del Director, a la Junta de Directores la aprobación de toda transacción relacionada con la venta de Propiedades Tipo B.

E. Cuando el Comité determine recomendar la adjudicación de una Propiedad Tipo A por debajo de su valor en el mercado, el Comité constatará por escrito los criterios evaluados para recomendar dicha adjudicación y la someterán a la Junta de Directores para su consideración. El criterio rector para la consideración de estas recomendaciones deberá ser el salvaguardar el interés público.

F. Cuando el Comité determine recomendar la adjudicación de Propiedades Tipo B al Director Ejecutivo y la Junta de Directores, el comité realizará una reunión sobre la cual se levantará minuta, que se hará formar parte del expediente, y que incluirá los criterios evaluados para recomendar la adjudicación.

G. El Comité podrá agrupar dos (2) o más Propiedades en un solo conjunto si entiende que al así hacerlo las hace más atractivas a potenciales compradores y propende a los mejores intereses de la Autoridad. Para propósitos de clasificación de dicho conjunto como Propiedades Tipo A o Tipo B, se considerará como su valor la sumatoria de los respectivos valores que tendría cada Propiedad.

H. El Director Ejecutivo consignará por escrito las políticas, normas o procedimientos que de tiempo en tiempo estime necesarios para la operación y administración de las funciones de disposición, que se establecen en este Reglamento. El Director Ejecutivo no estará obligado por las recomendaciones y conclusiones del Comité.

I. El Comité podrá solicitar los servicios de cualquier funcionario o empleado de la Autoridad, en capacidad de consultor, cuando lo considere necesario.

Artículo V. **INFORME DE VALORACION**

Todo inmueble a ser adquirido o vendido requerirá de un Informe de Valoración, según se dispone en este Reglamento. El tasador de la Autoridad o aquel que esté bajo un contrato de servicios profesionales, se regirá por las siguientes normas y guías:

1. Todos los tasadores estarán licenciados y mostrarán evidencia de estar autorizados a ejercer su profesión por la Junta de Examinadores de Evaluadores de Puerto Rico.

2. Deberán usar el "Uniform Standards of Professional Appraisal Practice" o aquella guía que aprueba el "Appraisal Standards Board" del "Appraisal Foundation" como punto de partida para preparar los Informes de Valoración.

3. Se podrá solicitar a la Administración de Terrenos, al CRIM o a un tasador revisor sus servicios para realizar los Informes de Valoración de aquellos bienes inmuebles que van a ser adquiridos.

4. Todo Informe de Valoración contendrá la siguiente información: el justo valor en el mercado de la Propiedad, una descripción de la Propiedad (incluyendo cabida y gravámenes), identificación de las estructuras ubicadas en el inmueble, la fecha de preparación del informe, análisis de las ventas

comparables o métodos alternos aprobados por los estándares de la profesión, la firma del tasador y cualquier otra información pertinente para que el informe sea confiable.

5. Todo Informe de Valoración que no fuera preparado por la Administración de Terrenos o por el CRIM, según aplique, deberá someterse a un Tasador Revisor, quien será distinto al que lo preparó para su eventual aprobación o rechazo. Éste deberá evaluar dicho informe y certificar por escrito su aprobación o rechazo para que sea oficial.

6. Se podrá enviar el Informe de Valoración al CRIM, a la Administración de Terrenos o al tasador revisor, según aplique, para su evaluación final, de suerte que se apruebe o rechace el mismo.

7. El Tasador Revisor, el CRIM o la Administración de Terrenos, según aplique, deberán cerciorarse de que el Informe de Valoración cumpla con los estándares o requisitos de valoración. Previo a su aprobación, deberán realizarse por escrito las correcciones o revisiones pertinentes.

8. Entre los aspectos a considerarse en dicho informe, se debe evaluar si la información habida y la data recogida por el tasador sostiene que el valor de la Propiedad indicada es confiable y éste se pueda considerar justo.

9. El documento preparado por el Tasador Revisor, la Administración de Terrenos o por el CRIM, según aplique, debe indicar los hallazgos que ha realizado en el Informe de Valoración examinado, más los elementos no contemplados en la preparación del informe original. Deberá mencionar, además, los fundamentos específicos por los cual disiente o no aprueba dicho informe original, así como cualquier información, documentación o procedimiento del "Uniform Standards of Professional Appraisal Practice" que no se haya contemplado en el informe original.

10. Si el Informe de Valoración fuese rechazado por el Tasador Revisor, la Administración de Terrenos o por el CRIM, según aplique, éstos y el tasador deberán reconciliar sus diferencias de valoración.

11. Si el Tasador y el Tasador Revisor no pueden reconciliar sus diferencias en valor, se referirá a la Administración de Terrenos o al CRIM, cuya determinación será final.

Artículo VI. **PROCEDIMIENTO PARA LA ADQUISICION DE TERRENOS Y PROPIEDADES**

El Área de Desarrollo de Proyectos de la Autoridad determinará los bienes inmuebles que requiere adquirir para continuar cumpliendo con sus fines y propósitos.

A. SELECCIÓN DE TERRENOS

El Comité solicitará al Área de Desarrollo de Proyectos las evaluaciones de las Propiedades inmuebles requeridas para los fines de la Autoridad y hará una recomendación para cada caso de adquisición. El Comité deberá someter tres (3) o más

alternativas de terrenos. De no haber más de tres (3) alternativas, debe presentar por escrito las razones para esto.

B. AUTORIZACIONES

Toda compra, permuta, o cualquier otro medio legal, cualquier terreno, edificio o Propiedad inmueble que se considere necesario para los fines de la Autoridad, con un valor menor a un millón de dólares ($1,000,000.00), podrá ser aprobada por el(la) Director(a) Ejecutivo(a), de conformidad con la Resolución Núm. 757 de la Junta de Directores de la Autoridad de Edificios Públicos.

Cualquier adquisición con un valor mayor de un millón de dólares ($1,000,000.00) deberá ser aprobada por la Junta de Directores mediante Resolución al respecto.

C. ADQUISICIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE

1. Proyecto de Adquisición

El Comité solicitará al Área de Desarrollo de Proyectos un plan de adquisición para lo cual ordenará que se realicen estudios de campo, tales como: mensura y cualquiera otro requerido. El plan de adquisición incluirá lo siguiente:

a. Copia certificada de la resolución de la Junta de Planificación que aprueba la transacción de la adquisición del inmueble por la Autoridad.

b. Plano de mensura de la Propiedad a adquirirse.

c. Nombre, dirección física y postal de todas las partes con interés en la Propiedad a adquirir.

d. Original y cuatro copias del Informe de Valoración de la Propiedad a adquirirse.

e. Evaluación ambiental de la Propiedad a ser adquirida.

2. Trámite de Adquisición

La Oficina de Servicios Legales de la Autoridad será responsable de tramitar todas las adquisiciones de bienes inmuebles que lleve a cabo la Autoridad. 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 (6) meses de expedida.

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 (6) meses de expedidas.

c. Estudio de Título de la Propiedad a adquirirse, que no deberá tener más de treinta (30) días de preparado.

D. ADQUISICIÓN MEDIANTE COMPRA DIRECTA

La Autoridad no podrá hacer ofertas sobre una Propiedad a los dueños de ésta, hasta tanto se reciba la aprobación del Informe de Revisión de Tasación preparado por un tasador revisor, por la Administración de Terrenos, o por el CRIM, según aplique, acompañado del informe favorable del Comité. El Director Ejecutivo o su representante autorizado se reunirán con los dueños de la Propiedad o sus representantes a los fines de acordar un precio de venta.

1. Escritura de Adquisición

Una vez acordado el precio de compraventa, la preparación y otorgación de la escritura deberá hacerse por un abogado notario de la Autoridad o por un abogado notario contratado para estos fines.

2. 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, si alguna.

3. Costos de las Escrituras

El pago de los costos de las escrituras será conforme a las disposiciones de la Ley Notarial vigente al momento de la otorgación, salvo pacto en contrario.

E. ADQUISICIÓN DE BIENES POR EXPROPIACIÓN FORZOSA

Conforme a la Ley General de Expropiación Forzosa (32 L.P.R.A. §. 2901 et. seq.) cuando la Autoridad se vea imposibilitada de adquirir algún bien inmueble mediante compra directa, adquirirá el mismo a través de expropiación forzosa.

Artículo VII. **CRITERIOS GENERALES PARA LA DISPOSICIÓN DE PROPIEDADES**

A. La Disposición de Propiedades se hará según lo disponen las leyes, Reglamentos aplicables y los procedimientos establecidos a la luz de este Reglamento.

B. Conforme a la Resolución Núm. 125 de 20 de enero de 1976 de la Junta de Directores de la Autoridad de Edificios Públicos, el Director Ejecutivo tendrá autoridad para vender, permutar o disponer por cualquier medio legal (excepto por donación) de cualquier terreno, edificio o Propiedad inmueble perteneciente a la Autoridad, al precio, bajo las condiciones de pago y cualesquiera otras condiciones que estime apropiadas, siempre que el valor de la transacción en cada caso no exceda la suma de cien mil dólares ($100,000.00). Cualquier venta con un valor mayor de cien mil dólares ($100,000) deberá ser aprobada por la Junta de Directores mediante Resolución al respecto.

C. La Autoridad deberá obtener el consejo y consentimiento escrito del Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico, en todo negocio jurídico que interese realizar con entidades gubernamentales o privadas, sobre Propiedades cuya renta esté comprometida para garantizar el servicio de la deuda en cualquier emisión de bonos. A tales fines, cualquier transacción de disposición y/o venta por cualquier medio legal tiene que garantizar y/o asegurar el repago del servicio a la deuda de bonos sobre aquellas Propiedades que se hayan construido bajo emisiones, así como el rendimiento de los mismos y/o sus intereses y costos inherentes a la transacción.

D. El Director Ejecutivo, con el consentimiento de la Junta de Directores, determinará que el bien inmueble ha dejado de ser de utilidad pública para la Autoridad. Dicha determinación se notificará al Comité para comenzar el proceso de disposición. Las ventas estarán sujetas a las disposiciones de este reglamento. La transacción deberá cumplir con las disposiciones contractuales en las Resoluciones de los bonos exentos, así como con las Regulaciones Federales de Contribuciones (IRS Regulations). Además, se requerirá una Resolución de la Junta de Planificación, conforme a las leyes y reglamentos vigentes.

E. La Autoridad concederá prioridad a las agencias gubernamentales y municipios, conforme a lo establecido en la Ley de Terrenos de Puerto Rico. (28 L.P.R.A. Sec. 31 (a)).

F. Las siguientes personas naturales o jurídicas tendrán derechos preferentes de adquisición del bien inmueble que ha dejado de ser de utilidad pública en el siguiente orden:

1. Aquellas personas naturales o sus herederos, así como las personas jurídicas, a quienes la Autoridad le hubiere expropiado el bien inmueble que se propone disponer.

2. Aquellos que hayan ocupado legalmente la Propiedad por más de cinco (5) años, y tengan allí constituida su única residencia.

3. Los dueños de los predios colindantes o cualesquiera de los integrantes de una sucesión o una comunidad de bienes que fuere dueño colindante.

G. Será elegible para adquirir Propiedad inmueble de la Autoridad aquel solicitante que:

1. Posea responsabilidad y capacidad financiera para satisfacer las condiciones de pago de la Propiedad. La responsabilidad y capacidad financiera serán comprobadas previamente por el Área de Desarrollo de Proyectos y el Comité.

2. Si el solicitante es una persona jurídica, deberá estar debidamente incorporada o constituida y autorizada a hacer negocios en Puerto Rico, cumpliendo con todas las leyes y disposiciones aplicables al tipo de entidad.

H. No será elegible para adquirir todo solicitante que:

1. Sea funcionario o empleado de la Autoridad, o los familiares inmediatos o agentes de éstos.

2. Esté impedido por alguna prohibición de la Ley de Ética Gubernamental, Ley Núm. 12 de 24 de julio de 1985, según enmendada, o de alguna otra ley. En aquellos casos en que la Ley de Ética 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 Propuesta o solicitud de compra directa.

3. Tenga una deuda vencida con la Autoridad.

4. Al ser requerido por la Autoridad, no evidencie satisfactoriamente su capacidad financiera para llevar a cabo la compra.

5. Intencionalmente omita suplir o someta a sabiendas, información falsa en la solicitud de compra o al serle requerida por la Autoridad.

I. El Comité tendrá ante su consideración un Informe de Valoración de no más de dos (2) años de antigüedad para todas las Propiedades que desea disponer. El término para efectuar la compraventa será de dos (2) años. Si se excede el término, la parte responsable, de permanecer interesada, asumirá los costos de la nueva tasación.

J. El Comité tendrá la opción, a su discreción, de proveer copia del Informe de Valoración siempre que se haga disponible la copia o la información a todos los oferentes en un plazo oportuno dentro del procedimiento correspondiente.

K. La Autoridad podrá contratar Corredores de Bienes Raíces, con licencia vigente para practicar la profesión de conformidad con la 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 Propiedades. Además, el Comité podrá preparar una solicitud de propuestas o entrar en una negociación directa sujeto a lo dispuesto en este Reglamento.

L. En toda transacción de disposición de Propiedades que ha sido aceptada se deberá formalizar un contrato de opción de compraventa o arrendamiento, o cualquier otro documento legal que sea aplicable.

M. El Comité notificará a todos los oferentes el monto de la oferta adjudicada, y la identidad del oferente, o en caso que aplique, la determinación de que el procedimiento correspondiente ha sido declarado desierto. El proceso de notificación se regirá de la siguiente forma:

a. La Autoridad notificará por correo electrónico y por correo certificado al proponente a quien se le adjudicó la disposición, a la dirección suministrada en la Propuesta o Solicitud de Compra Directa. La decisión de la evaluación de Propuestas también se notificará por escrito (correo certificado) a todos los proponentes no agraciados.

b. Cuando un proponente no esté de acuerdo con la adjudicación efectuada, radicará un escrito conforme a lo establecido en torno a procesos apelativos en el Reglamento de Subastas de la Autoridad vigente al momento en que se produzca la determinación que da base a la apelación.

c. En todo caso en que se apruebe una Propuesta o solicitud de compra directa, se le requerirá al interesado un depósito del tres por ciento (3%) del precio de venta para establecer el acuerdo de compraventa entre las partes, una vez el interesado manifieste a la Autoridad su aceptación del precio de compra de la Propiedad. El depósito será acreditado al precio de venta. La aceptación de la Propuesta por la Autoridad no será efectiva hasta que no se reciba el depósito del tres por ciento (3%) del precio de venta, pagaderos en un término no mayor de diez (10) días contados a partir de la fecha de adjudicación.

d. El Comité someterá copia del expediente completo al Asesor Legal designado, con una propuesta de venta de Propiedad, para que éste proceda a preparar los documentos legales correspondientes a la venta.

e. La escritura de compraventa dispondrá que el comprador deberá pagar todos los gastos del otorgamiento de la escritura y los sellos de rentas internas que se cancelan en su copia certificada, y se comprometerá a inscribirse en el Registro de la Propiedad correspondiente y a pagar los aranceles de inscripción.

N. Si la persona interesada a quien se le adjudicó la venta no realiza el depósito en el tiempo provisto, el Comité, o el Director Ejecutivo, podrán rechazar el procedimiento de venta. Si la persona interesada a quien se le adjudicó la venta cancela la transacción durante el período de trámite (tiempo entre la entrega del depósito y el otorgamiento de la escritura) por razones no atribuibles a culpa o negligencia de la Autoridad, o no se presenta a otorgar la escritura de compraventa y pagar el balance del precio de venta, la Autoridad retendrá el depósito del tres por ciento (3%) hasta un máximo de cien mil dólares ($100,000.00) para cubrir gastos administrativos.

O. La persona interesada a quien se le adjudicó la venta aceptará la Propiedad inmueble en las condiciones físicas en que se encuentra y así se hará constar en la escritura de compraventa mediante la inclusión de una cláusula aceptando la propiedad "as is, and where is" y renunciando de manera expresa al derecho de saneamiento por vicios ocultos. La venta de Propiedad inmueble bajo este Reglamento estará sujeta a las cláusulas y condiciones que la Autoridad entienda que garantizan el mejor uso de la Propiedad inmueble y el cumplimiento con los fines y propósitos establecidos por las leyes y reglamentos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. El comprador será responsable de presentar las escrituras otorgadas en el Registro de la Propiedad correspondiente.

P. La adjudicación favorable de una oferta, sea por el Comité o por la Junta de Directores por conducto del Director Ejecutivo, e independientemente del procedimiento realizado, no constituirá una acepatación de la oferta ni una obligación legal de la Autoridad.

Q. Luego de una adjudicación, la Autoridad procederá a negociar un acuerdo de compra, arrendamiento o cualquier documento legal aplicable, con el oferente favorecido.

Dicho acuerdo se regirá por los siguientes requisitos:

1. Será firmado en un periodo de treinta (30) días luego de la notificación de la adjudicación, prorrogable solamente con la aprobación del Director Ejecutivo.

2. Establecerá un periodo máximo para la firma y cierre del subsiguiente acuerdo de disposición. Luego de transcurrido este periodo, la Autoridad tendrá el derecho de dar por terminado el acuerdo de opción y reiniciar un procedimiento de adjudicación de novo.
3. Requerirá, según determine el Comité, un depósito razonable que sirva como garantía para el eventual negocio jurídico de Disposición de Propiedad. Este depósito será devuelto solamente si un acuerdo de venta y correspondiente cierre no se consume por causas ajenas al control del oferente.

R. La transacción sobre disposición de Propiedad se recogerá en contrato otorgado entre la Autoridad y la Persona cuya oferta haya sido acogida favorablemente. El contrato de compraventa de Propiedad inmueble podrá incluir cláusulas y condiciones que puedan dar motivo a la resolución del contrato o a la retroventa con sus consecuencias. Asimismo, la Autoridad podrá incluir cláusulas restrictivas en la escritura de compraventa que garanticen el mejor uso de las Propiedades.

Artículo VIII. CLAUSULAS GENERALES SOBRE PROCEDIMIENTOS DE DISPOSICIÓN DE PROPIEDADES

A. El Comité determinará el procedimiento de venta de Propiedades que se vaya a utilizar para cada caso. En caso de Propiedades Tipo B, requerirá la aprobación del Director Ejecutivo para dicha determinación.

B. Los tres (3) procedimientos disponibles serán: subastas públicas o privadas, solicitud de propuestas (RFP) o disposición negociada en los casos aplicables. En cualquier procedimiento escogido se observarán al máximo posible los principios de competitividad y transparencia.

C. El Comité podrá recibir ofertas directamente sin necesidad de haber comenzado un procedimiento al amparo de este Artículo. No obstante, la adjudicación siempre estará sujeta a que la Autoridad comience, si no lo ha hecho, algún procedimiento, según se dispone en los Artículos IX al XII de este Reglamento.

D. Las ofertas se podrán recibir: directamente en la División de Servicios Legales de la Autoridad, a través de Corredores de Bienes Raíces de la Autoridad, mediante entidades dedicadas a la venta de Propiedades en pública subasta que sean contratadas por la Autoridad, o cualquier otro medio que sea aceptable para la Autoridad.

E. En caso de que alguna subasta o solicitud de propuestas se declare desierta el Comité tendrá la facultad de celebrar procedimientos subsecuentes y/o alternar entre los posibles procedimientos.

Artículo IX. PROCEDIMIENTO DE SUBASTAS PARA PROPIEDADES TIPO A

A. De ordinario las Propiedades Tipo A serán ofrecidas a través de actividades en las que se convoque a licitadores para que en subasta pública realicen pujas a viva voz para lo cual, el Comité podrá contratar compañías especializadas en este tipo de actividad.

B. El Comité podrá optar, en su entera discreción, por subastar estas Propiedades mediante el procedimiento de subastas establecido para las Propiedades Tipo B, según descrito en el Artículo X o utilizar cualquiera de los demás procedimientos establecidos en este Reglamento que sean aplicables.

C. El aviso de subasta podrá realizarse a través de hojas informativas, páginas de Internet, correo electrónico, anuncios en periódicos de circulación general, revistas generales o especializadas o cualquier otro medio que el Comité determine constituye una convocatoria adecuada para la subasta. Este aviso contendrá, como mínimo, la siguiente información:

1. descripción de la Propiedad y la expresión de que la misma se venderá en la condición en que se encuentra ("as is").
2. lugar donde se podrá obtener información detallada sobre la Propiedad.
3. días y horas en que se podrá inspeccionar la Propiedad.
4. fecha límite y lugar para presentar ofertas.

D. El Comité tomará en consideración los siguientes factores y de ordinario adjudicará la Propiedad al mayor postor:

1. Informe de Valoración de la Propiedad.
2. gastos administrativos incurridos por la Autoridad relacionados a la Propiedad.
3. tiempo que lleve el activo en los libros de la Autoridad.
4. valor de la Propiedad en los libros.
5. impacto social de la disposición.
6. cualquier otro criterio que sea necesario considerar a base de las características y circunstancias de cada Propiedad.

E. Cuando conforme a su mejor juicio y luego de sopesar los factores antes expuestos, el Comité determine que la mayor oferta resultante de la subasta no ofrecen un valor económico adecuado y aceptable, conforme todos los criterios antes descritos, podrá declarar la subasta desierta. Si el Comité determina recomendar la adjudicación de una Propiedad Tipo A por debajo de su valor en el mercado, el Comité constatará por escrito los criterios evaluados para recomendar dicha adjudicación y la someterán a la Junta de Directores para su consideración. El criterio rector para la consideración de estas recomendaciones deberá ser el salvaguardar el interés público. La Junta de Directores deberá expresar su aprobación o rechazo a esta determinación mediante la aprobación de una Resolución.

Artículo X. PROCEDIMIENTO DE SUBASTAS PARA PROPIEDADES TIPO B

A. Toda subasta de Propiedades Tipo B, estará sujeta a la publicación de, al menos, un anuncio en alguno de los periódicos de circulación general de Puerto Rico, además del anuncio que se pueda hacer por internet o por cualquier otro medio de comunicación según se dispone en el Artículo IX, inciso C y se hará, al menos, treinta (30) días antes de la fecha límite para enviar ofertas. Esta notificación incluirá:

1. descripción de la Propiedad y expresión de que la misma se venderá en la condición en que se encuentra ("as is").

2. lugar donde podrán obtener información detallada sobre la Propiedad.
3. días y horas en que se podrá inspeccionar la Propiedad.
4. fecha límite y lugar para presentar ofertas.
5. lenguaje específico indicado que este procedimiento será utilizado y que la adjudicación al mayor postor estará sujeta a las disposiciones de los epígrafes D y E de este Artículo, en cuanto a ofertas que se comprometan al desarrollo de proyectos de interés público.

B. Se mantendrá una copia del anuncio publicado en el expediente que se prepare para la disposición de cada Propiedad.

C. El Comité tomará en consideración los siguientes factores y de ordinario adjudicará la Propiedad al mayor postor:

1. Informe de Valoración de la Propiedad inmueble.
2. gastos administración incurridos por la Autoridad relacionados a la Propiedad.
3. tiempo que lleve el activo en los libros de la Autoridad.
4. valor del inmueble en los libros.
5. cualquier otro criterio que sea necesario considerar a base de las carácterísticas y circunstancias de cada Propiedad.

D. El Comité, podrá adjudicar Propiedades Tipo B a favor de oferentes que, como parte de su oferta, se comprometan a desarrollar proyectos de interés público y cualquier otro programa de interés social o cualquier programa del gobierno central según certificado por la agencia que administre dicho programa. Esto podrá hacerse aún en aquellos casos en los cuales la oferta es menor económicamente a la de otro licitador.

E. Para Propiedades adjudicadas bajo el inciso anterior se cumplirá con los siguientes requisitos:

1. La disposición de la Propiedad no podrá conceder a ningún oferente un margen de ganancias irrazonables. La razonabilidad será determinada por el Comité.

2. Los siguientes criterios se tomarán en consideración:
   a. propósito para la Propiedad.
   b. tiempo que el activo lleva en los libros.
   c. cualquier otro requisito que estime pertinente a los mejores intereses de la Autoridad.

3. Cuando se presenten dos (2) o más ofertas que se comprometan a desarrollar proyectos de interés públicos el Comité requerirá el cumplimiento por escrito de un cuestionario que incluirá la siguiente información:
   a. la cuantía de la oferta.
   b. información sobre la capacidad probada de desarrollo de los oferentes.
   c. otros factores que estime necesarios para determinar qué oferta adelantada la política pública y misión programática de la Autoridad.

d. otros factores que estime necesario para determinar que oferta resulta económicamente superior.
e. cualquier otra información que el Comité estime adecuada.

En estos casos el Comité podrá convocar una o más reuniones en la cuales se discutirán detalles de las ofertas y dudas relacionadas a las mismas. En estas reuniones estarán presentes todos los oferentes.

4. Se establecerá en el acuerdo de opción de compra la obligación de cumplir con el uso propuesto. Dicho acuerdo se realizará con aquellas garantías reales, legales o económicas adicionales que se puedan obtener sin dilatar irrazonablemente la disposición de la Propiedad y la correspondiente realización del respectivo proyecto.

F. Cuando conforme a su mejor juicio y luego de sopesar los factores antes expuestos, el Comité determine que la mayor oferta resultante de la subasta no ofrece un valor económico adecuado y aceptable, conforme todos los criterios antes descritos, podrá declarar la subasta desierta. Si el Comité determina recomendar la adjudicación de una Propiedad Tipo B por debajo de su valor en el mercado, el Comité constatará por escrito los criterios evaluados para recomendar dicha adjudicación y la someterán a la Junta de Directores para su consideración. El criterio rector para la consideración de estas recomendaciones deberá ser el salvaguardar el interés público. La Junta de Directores deberá expresar su aprobación o rechazo a esta determinación mediante la aprobación de una Resolución.

Artículo XI. **SOLICITUD DE PROPUESTAS**

A. El Comité podrá abrir un procedimiento de solicitud de propuestas (RFP), para Propiedad Tipo A y B, cuando sea necesario atender necesidades o propósitos específicos de la Autoridad, o para atender cualquier otro fin público particular.

B. Toda disposición de Propiedades por este procedimiento estará sujeta a la publicación de, al menos, un anuncio en alguno de los periódicos de circulación general de Puerto Rico y se hará, al menos, treinta (30) días antes de la fecha límite para enviar propuestas. Este asunto incluirá:
   a. descripción de la Propiedad y la expresión de que la misma se venderá en la condición en que se encuentra ("as is").
   b. la dirección física.
   c. descripción de los criterios seleccionados para adjudicar la Propiedad.
   d. fecha límite para someter las ofertas de adquisición.
   e. lenguaje específico indicando que este procedimiento será utilizado y dando un lugar y momento para adquirir copia de la solicitud.

C. El Comité establecerá en un documento escrito, cuya existencia y disponibilidad deberá ser notificado a los potenciales oferentes conforme a los requisitos anteriores los criterios específicos que se utilizarán para evaluar cada solicitud de propuestas y asignará un puntaje particular a cada uno de ellos.

D. Los criterios a tomarse en consideración podrá ser tan amplios o específicos como sea necesario para adelantar un fin público legítimo. Podrá incluir, entre otros:

1. Impacto en el acervo de vivienda, para población de nivel económico bajo, mediano o alto.
2. Impacto social, urbanístico, estético, económico o físico.
3. Consecución de un uso específico o necesidad particular.
4. Congruencia del uso propuesto por los planes de desarrollo urbano y económico del Gobierno Estatal, Federal y Gobiernos Municipales.
5. Cualquier otro fin público que se estima conveniente.

E. El Comité, preparará la solicitud de propuestas, la cual indicará las instrucciones para la preparación de la propuesta que incluirá la siguiente información, además de cualquier otra que se entienda necesaria:

a. requisitos necesarios para ser proponente elegible.

b. información a someterse en la propuesta.

c. hora, día y lugar en la que se someterán las propuestas.

d. criterios de evaluación de la propuesta.

e. modo de notificación de la adjudicación y procedimiento para la disposición.

f. se indicará además, que al momento de formalizarse la compraventa, el comprador deberá pagar todos los gastos de otorgamiento de la escritura de disposición de la Propiedad, expedición de su copia certificada e inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente.

g. cláusulas específicas a las que estará sujeta la venta de la Propiedad y que serán incluidas en la escritura de disposición.

F. Toda propuesta incluirá la siguiente información:

a. oferta de adquisición.

b. condición financiera de la persona o entidad interesada y evidencia de tener los recursos para adquirir la Propiedad inmueble incluyendo: cartas de intención de financiamiento de la banca privada, fianza para sostener el precio y evidencia de no tener deudas con el Departamento de Hacienda o el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales.

c. certificación juramentada por el proponente estableciendo que toda la información suministrada en la propuesta es correcta.

G. Cuando, conforme a su mejor juicio y luego de sopesar los factores antes expuestos, el Comité determine que la mayor oferta resultante de la solicitud de propuestas no ofrece un valor económico adecuado y aceptable, éste podrá declarar la solicitud de propuestas desierta. Si el Comité determina recomendar la adjudicación de una Propiedad, que se encuentra bajo el procedimiento de solicitud de propuestas, por debajo de su valor en el mercado, el Comité constatará por escrito los criterios

evaluados para recomendar dicha adjudicación y la someterán a la Junta de Directores para su consideración. El criterio rector para la consideración de estas recomendaciones deberá ser el salvaguardar el interés público. La Junta de Directores deberá expresar su aprobación o rechazo a esta determinación mediante la aprobación de una Resolución.

Artículo XII. **DISPOSICION NEGOCIADA**

A. El Comité, con la aprobación del Director, tendrá la facultad de realizar una disposición negociada de Propiedades Tipo A y B, directamente con potenciales adquirentes en cualquiera de las siguientes situaciones:

1. el oferente es una entidad pública federal, estatal o municipal.
2. los procedimientos al amparo de este reglamento o una combinación de ellos han sido declarados desiertos en al menos una ocasión, en el caso de las Propiedades Tipo A, o dos ocasiones, en el caso de las Propiedades Tipo B.
3. como medidas extraordinarias, se determina que el oferente o el adquirente puede adelantar con la adquisición de la Propiedad un fin público y/o social específico.
4. en caso de Propiedades Tipo A para las cuales se reciban ofertas iguales o mayores de su Valor en el Mercado.

B. La minuta con los criterios de evaluación para la adjudicación requerida por el Artículo VIII de este Reglamento deberá incluir, en caso de una disposición negociada, las razones específicas por las cuales se utilizó dicho procedimiento.

C. En el caso de los oferentes o adquirentes que sean entidades públicas federales, estatales o municipales o entidades y/o individuos que con la adquisición pudiesen adelantar un fin público y/o social específico, tales como cooperativas según lo dispuesto en la Ley Núm. 239 de 1 de septiembre de 2004, según enmendada, en específico lo dispuesto en su articulo 23.3, se podrá ceder la Propiedad gratuitamente. Sin embargo, de estar la Propiedad bajo una deuda de bonos la misma tendrá que ser satisfecha a cabalidad incluyendo los costos correspondientes por intereses así como los gastos inherentes de la transacción.

D. Cuando el Comité determine recomendar la adjudicación de una Propiedad bajo el inciso C de este artículo, constatará por escrito los criterios evaluados para recomendar dicha adjudicación y la someterán a la Junta de Directores para su consideración. El criterio rector para la consideración de estas recomendaciones deberá ser el salvaguardar el interés público. La Junta de Directores deberá expresar su aprobación o rechazo a esta determinación mediante la aprobación de una Resolución.

Artículo XIII. **OFERTAS**

A. Toda oferta bajo los procedimientos de subastas de Propiedades Tipo B o de solicitud de propuestas, al amparo de los artículos X y XI respectivamente, deberá ser sometida a la Autoridad en un sobre sellado en o ante de la fecha límite determinada por el Comité.

B. Las propuestas deberán ser remitidas a la oficina de la División de Subastas de la Autoridad y se tendrán que radicar personalmente en la recepción de dicha oficina de la Autoridad.

C. Se expresará el nombre de la persona que somete la propuesta, la cantidad por la cual le interesa adquirir la Propiedad y cualquier otro detalle que resulte pertinente para la eventualidad adjudicación de la oferta.

D. Para evaluar las ofertas el Comité podrá llevar a cabo entrevista con la(s) persona(s) interesada(s) que haya(n) sometido una oferta. Además, podrá solicitar cualesquiera documentos que resulten adecuados para la adjudicación. Toda entrevista relacionada a ofertas bajo los procedimientos de subastas de Propiedades Tipo B o de solicitud de propuestas deberá realizarse en presencia de todos los oferentes.

E. El Comité podrá recibir ofertas de compra directa sin necesidad de haber puesto en venta el inmueble. No obstante, la venta siempre estará sujeta a que la Autoridad le notifique a otros posibles compradores según se dispone en el Artículo VII de este Reglamento.

Artículo XIV. **DEROGACION**

Se deroga el Reglamento para la Adquisición y Disposición de Propiedades Inmuebles de la Autoridad de Edificios Públicos del 15 de agosto de 2007.

Artículo XV. **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.

Artículo XVI. **VIGENCIA Y DEROGACION**

A. Este Reglamento comenzará a regir inmediatamente después de ser sometido al Departamento de Estado, luego de su aprobación por la Junta de Directores de la Autoridad de Edificios Públicos. El mismo deroga el Reglamento para la Adquisición y Disposición de Propiedades Inmuebles de la Autoridad de Edificios Públicos del 15 de agosto de 2007.

B. Este Reglamento fue aprobado por la Junta de Directores de la Autoridad de Edificios Públicos en reunión celebrada el 17 de diciembre de 2009.

Artículo XVII. APROBACION

En San Juan, Puerto Rico a 21 de diciembre de 2009.

Jesús F. Méndez Rodríguez
Director Ejecutivo

Lcdo. Luis Ortiz Segura
Presidente
Junta de Directores

Lcdo. Joel M. Eliza Rivera
Secretario
Junta de Directores