GOBIERNO DE PUERTO RICO
COMITÉ DE EVALUACIÓN Y DISPOSICIÓN DE BIENES INMUEBLES

Número: 8980
Fecha: 2 de agosto de 2017
Aprobado: Hon. Luis G. Rivera Marín
Secretario de Estado

Por: Eduardo Arosemena Muñoz
Secretario Auxiliar
Departamento de Estado
Gobierno de Puerto Rico

REGLAMENTO ESPECIAL PARA LA EVALUACIÓN Y ARRENDAMIENTO DE PLANTELES ESCOLARES EN DESUSO CON PROPUESTAS NO SOLICITADAS

31 DE JULIO DE 2017

ARTÍCULO 1 - TÍTULO

Este Reglamento se conocerá como el "Reglamento Especial para la Evaluación y Arrendamiento de Planteles Escolares en Desuso con Propuestas no Solicitadas".

ARTÍCULO 2 - BASE LEGAL

Este Reglamento se adopta a tenor con las facultades y poderes que le confiere al Comité el Artículo 5.06 de la Ley Núm. 26-2017, conocida como la "Ley de Cumplimiento con el Plan Fiscal". También se promulga este Reglamento conforme a la Ley Núm. 38-2017, conocida como la "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico".

ARTÍCULO 3 - PROPÓSITO

Este Reglamento se adopta con el propósito de establecer el procedimiento expedito para evaluar y arrendar los planteles escolares en desuso con propuestas no solicitadas.

ARTÍCULO 4 - INTERPRETACIÓN DE PALABRAS Y FRASES

Las palabras y frases utilizadas en este Reglamento se interpretarán según el contexto y el significado sancionado por el uso común y corriente. Las voces usadas en este Reglamento en el tiempo presente, incluyen también el futuro; las utilizadas en el masculino, incluyen también el género femenino; las utilizadas en singular, incluyen también el plural, y viceversa.

ARTÍCULO 5 - DEFINICIONES

Autoridad - Significa la Autoridad de Asesoría Financiera y Agencia Fiscal de Puerto Rico (AAFAF).

Arrendamiento - Significa la acción del arrendador de ceder al arrendatario por cierto tiempo, mediante pago de un canon y prestación de fianza, la posesión de un plantel escolar en desuso, por contrato.

Arrendador - Significa el Gobierno de Puerto Rico, sus agencias, dependencias, instrumentalidades y corporaciones públicas, persona que arrienda el plantel escolar en desuso.

Arrendatario - Significa la persona natural o jurídica que toma en arrendamiento un plantel escolar en desuso bajo este Reglamento.

Bienes Inmuebles del Gobierno de Puerto Rico - Significa aquellos bienes que no pueden moverse por sí mismos ni ser trasladados de un lugar a otro como la tierra, los edificios, etcétera, así como todos los que estén unidos a un inmueble de manera fija, de suerte que no pueda separarse de éste sin quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto, que pertenezcan a la Rama Ejecutiva y no sean bienes de dominio público.

Canon - Significa la cantidad asignada a pagar por el arrendatario por un término de tiempo determinado.

Comité - Significa el Comité de Evaluación y Disposición de Bienes Inmuebles.

Contrato - Significa el acuerdo escrito entre el arrendador y el arrendatario para la posesión de un plantel escolar en desuso determinado.

Fianza - Significa la garantía del arrendatario para el cumplimiento del contrato con el arrendador, la cual asegurará tanto el canon pactado, así como además el costo de mantenimiento, contribuciones territoriales (CRIM) y seguros del plantel escolar en desuso objeto del arrendamiento.

Inventario de Planteles Escolares en Desuso - Significa el inventario comprensivo preparado por el Departamento de Educación, el Departamento de Transportación y Obras Públicas y la Autoridad de Edificios Públicos con la Autoridad que desglosa los planteles escolares en desuso, según el Reglamento Interno para la Evaluación y Recomendaciones Respecto al Traspaso de Planteles Escolares en Desuso.

Inventario de Propiedad Inmueble del Gobierno de Puerto Rico - Significa el inventario oficial de todas las propiedades inmuebles de todas las agencias, dependencias, instrumentalidades y corporaciones públicas de la Rama Ejecutiva del Gobierno de Puerto Rico, a tenor con la Ley Núm. 235-2014.

Junta Revisora de Propiedad Inmueble - Significa la Junta Revisora de Propiedad Inmueble creada al amparo de la Ley Núm. 235-2014.

Planteles Escolares en Desuso - Significa los Bienes Inmuebles del Gobierno de Puerto Rico que no se estarán utilizando por el Estado como parte del rediseño del Departamento de Educación que forman parte del Inventario de Planteles Escolares en Desuso.

Propuestas No Solicitadas - Significa las ofertas para proyectos de desarrollo económico, social o comunitario recibidos por el Gobierno de Puerto Rico para los planteles escolares en desuso previo a la publicación del Inventario de Planteles Escolares en Desuso en el Sistema de Búsqueda o mediante medios electrónicos disponibles al público en general, según el Reglamento Interno para la Evaluación y Recomendaciones Respecto al Traspaso de Planteles Escolares en Desuso.

Reglamento Interno para la Evaluación y Recomendaciones Respecto al Traspaso de Planteles Escolares en Desuso - Significa el Reglamento aprobado por el Subcomité para evaluar el mejor uso de los planteles escolares en desuso.

Reglamento para la Evaluación y Disposición de Bienes Inmuebles de la Rama Ejecutiva del Gobierno de Puerto Rico Bajo la Ley Núm. 26-2017 - Significa el Reglamento aprobado por el Comité para la disposición y transferencia de los Bienes Inmuebles del Gobierno de Puerto Rico.

Resolución - Significa la determinación final del Comité con respecto a las propuestas no solicitadas, la cual contendrá los términos y condiciones específicos o particulares para cada arrendamiento.

Sistema de Búsqueda - Significa el Sistema de Búsqueda del Inventario de Propiedad Inmueble del Gobierno de Puerto Rico creado por la Junta Revisora de Propiedad Inmueble, que incluirá el Inventario de Planteles Escolares en Desuso, disponible a través de http://www2.pr.gov/propiedadesinmuebles.

Subcomité Evaluador de Traspaso de Planteles Escolares en Desuso - Significa el Subcomité creado por el Comité en cumplimiento con el Boletín Administrativo OE-2017-32 ("OE-2017-32"), encargado de evaluar propuestas presentadas para el arrendamiento de planteles escolares en desuso.

ARTÍCULO 6 - USO DE LOS PLANTELES ESCOLARES EN DESUSO

Los planteles escolares en desuso a ser arrendados tienen que dedicarse a actividades para el bien común, ya sea para usos sin fines de lucro, comerciales y/o que promuevan la activación del mercado de bienes inmuebles y/o la economía en general, a tenor con Boletín Administrativo OE-2017-32 ("OE-2017-32") de fecha 9 de mayo de 2017, mediante el cual el Gobernador de Puerto Rico, Hon. Ricardo A. Roselló Nevares, consignó el interés que se desarrollen en dichos planteles escolares en desuso unidades de desarrollo comunitario, tales como: centros de atención a deambulantes; albergues para animales abandonados; centros de rescate y tratamiento para personas

drogodependientes; talleres de terapias o tutorías para niños y jóvenes; refugios para mujeres, niños o ancianos víctimas de maltrato y/o violencia doméstica; e incubadoras de microempresas comunitarias; entre otros usos a fin con dicha misión.

ARTÍCULO 7 - RECIBO Y DETERMINACIÓN DE PROPUESTAS NO SOLICITADAS

Toda propuesta no solicitada recibida por el Gobierno de Puerto Rico previo a la publicación del Inventario de Planteles Escolares en Desuso será remitida para evaluación del Subcomité. Una vez evaluada la propuesta no solicitada, el Subcomité emitirá una recomendación escrita al Comité, quien a su vez hará la determinación final.

ARTÍCULO 8 - INFORMACIÓN REQUERIDA

Toda propuesta no solicitada deberá contener la siguiente información, según aplique:

a) Nombre con dos apellidos, razón social o nombre corporativo;
b) Cualquier otro nombre o seudónimo por el cual sea conocido;
c) Consentimiento de Socios o Resolución Corporativa;
d) Documentos corporativos (Artículos de Incorporación y Estatutos) o documentos constitutivos de la razón social;
e) Desglose de accionistas, socios o integrantes de la entidad;
f) Estado civil;
g) Si casado, nombre con dos apellidos del cónyuge;
h) Dirección residencial/física;
i) Dirección postal;
j) Número de seguro social personal o patronal;
k) Número de licencia de conducir;

l) Certificación de no deuda del CRIM, o de que tiene un plan de pago que se está cumpliendo;

m) Certificación de radicación de planillas por los últimos 5 años y de que no tiene deuda con el Departamento de Hacienda, o de que tiene un plan de pago que se está cumpliendo, o certificación de vigencia de exención contributiva en el caso de las entidades sin fines de lucro;

n) Certificación de Cumplimiento de ASUME;

o) Certificado de Existencia del Departamento de Estado;

p) Certificado de Cumplimiento ("Good Standing") del Departamento de Estado y/o Certificado de Vigencia;

q) Certificación bajo juramento de no haber violado la Ley Núm. 458-2000, según enmendada;

r) Descripción específica del uso que se propone darle al plantel escolar en desuso;

s) Descripción específica sobre la procedencia de fondos para el uso que propone darle al plantel escolar en desuso. Deberá someter copia de los estados financieros, planillas, o acreditar de cualquier otra forma al Subcomité la capacidad económica razonable para cumplir con sus obligaciones, incluyendo, sin que se entienda como una limitación, los costos de mantenimiento, las contribuciones territoriales (CRIM) y los seguros aplicables;

t) Cualquier otro documento o información que el Comité determine necesaria para la evaluación de la propuesta.

ARTÍCULO 9 - CONDICIONES Y GARANTÍAS DEL ARRENDAMIENTO

Todo contrato incluirá aquellas condiciones de uso del plantel escolar en desuso que el arrendador haya negociado con el arrendatario y que sean cónsonas con el Artículo 6 de este Reglamento y la Resolución del Comité.

Todo contrato conllevará la prestación de una fianza.

ARTÍCULO 10 - EVALUACIÓN DE PROPUESTAS NO SOLICITADAS

El Subcomité recibirá todas las propuestas no solicitadas y verificará que contengan la información requerida. El Subcomité se asegurará que para dicho trámite se observe estrictamente un registro de orden de llegada para las propuestas no solicitadas. Una vez recibida una propuesta no solicitada debidamente cumplimentada, el Subcomité procederá de acuerdo con lo siguiente:

a) Podrá optar por no considerar la propuesta no solicitada si no cumple con el Artículo 6 de este Reglamento;

b) Determinará si existen otras circunstancias que sugieran no dar curso a la propuesta no solicitada, tales como:

    a. Política pública;

    b. Acuerdos u obligaciones con terceras personas que afecten el uso propuesto para el plantel escolar en desuso;

    c. Restricciones naturales o impuestas que impidan o limiten la explotación del plantel escolar en desuso;

    d. Determinaciones del arrendador que establezcan la deseabilidad de no utilizar el plantel escolar en desuso para los fines propuestos;

ARTÍCULO 13 - CANON DE ARRENDAMIENTO

El canon se calculará e impondrá por el Comité conforme a los fines y propósitos destinado al plantel escolar en desuso. Cualquier cambio o variación de los fines y propósitos acordados en el contrato podrá conllevar la revisión e imposición de un nuevo canon.

ARTÍCULO 14 - ENTREGA Y POSESIÓN DE PLANTEL ESCOLAR EN DESUSO

La entrega de la posesión del plantel escolar en desuso se efectuará luego de otorgado el contrato. Un funcionario del arrendador hará entrega del mismo señalando las colindancias al arrendatario, el acceso al mismo, estructuras y mobiliarios existentes.

El funcionario del arrendador que entregue el plantel escolar en desuso redactará un documento describiendo las facilidades existentes y detallando las condiciones generales a la fecha de entrega de la posesión.

El documento redactado por el funcionario del arrendador será firmado, además, por el arrendatario.

ARTÍCULO 15 - SUPERVISIÓN

Durante el periodo del arrendamiento, funcionarios del arrendador supervisarán periódicamente la correcta utilización por el arrendatario del plantel escolar en desuso. A estos fines, se efectuarán visitas por lo menos una vez al año y se rendirá un informe escrito por el funcionario supervisor sobre el resultado de dicha inspección. De encontrarse por el funcionario del arrendador que el plantel escolar en desuso no se está utilizando por el arrendatario para los fines y propósitos acordados, o que no se le ha dado el mantenimiento adecuado al mismo, se referirá de inmediato a la división legal del arrendador quien procederá a ordenar el trámite de resolución del contrato.

El arrendador llevará un registro de los planteles escolares en desuso arrendados, a manera que se facilite conocer con ciento veinte (120) días de anticipación el vencimiento de cada contrato. Utilizando dicho calendario, se notificará a todos aquellos arrendatarios cuyo contrato esté por vencer, como recordatorio de que deberán solicitar por escrito su interés de arrendar el plantel escolar en desuso por un término adicional. Se les indicará a dichos arrendatarios en dicha notificación que si interesan arrendar nuevamente el plantel escolar en desuso, deberán gestionar, renovar y someter una nueva fianza y que el Comité se reserva el derecho y la facultad para modificar los términos y condiciones del arrendamiento. Además, se les apercibirá a los arrendatarios en la notificación que, de no recibirse una solicitud escrita previo al vencimiento del contrato, el arrendador estará en la libertad de ofrecer o ceder en arrendamiento dicho plantel escolar en desuso a otras personas interesadas.

No más tarde de diez (10) días laborables de haber concluido el contrato, sin haberse renovado el mismo, un funcionario del arrendador visitará el plantel escolar en desuso y solicitará su entrega voluntaria. Si el arrendatario se negara, el funcionario notificará a la división legal del arrendador para que inicie los procedimientos judiciales de desahucio.

ARTÍCULO 16 - RENOVACIÓN O ENMIENDA DE CONTRATO

Toda renovación o enmienda de contrato se hará por escrito y ante notario público, previa la aprobación del Comité. En todos los casos de renovación de contrato se requerirá la renovación de la fianza.

ARTÍCULO 17 - FACTURACIÓN, COBROS DEL CONTRATO Y DESAHUCIO

La división de finanzas del arrendador tendrá un expediente por cada arrendamiento, con copia de la propuesta no solicitada, evaluación del Subcomité,

determinación del Comité, contrato, fianza y cualquier otro documento pertinente. La división de finanzas del arrendador será responsable por la facturación y cobro mensual del canon. Cuando el arrendatario no cumpla con el pago del canon por dos (2) meses consecutivos o con el mantenimiento adecuado del plantel escolar en desuso, la división de finanzas del arrendador enviará carta certificada, con copia al(a) fiador(a), en la que informa que el contrato será referido a su división legal.

Referido el contrato a la división legal del arrendador, ésta enviará al arrendatario y al(a) fiador(a) carta certificada con acuse de recibo requiriéndole el pago o el mantenimiento adecuado del plantel escolar en desuso, conforme a los términos del contrato y/o de la fianza. De no recibirse el pago por el arrendatario, la división legal del arrendador procederá de inmediato con la radicación del proceso judicial de desahucio, conforme a la ley aplicable. El arrendatario será exclusivamente responsable por cualquier y/o todo daño que pueda sufrir como parte del lanzamiento. Recuperada la posesión posterior al desahucio y lanzamiento, el arrendador preparará un informe evaluando las condiciones del plantel escolar en desuso, para procedimientos ulteriores.

ARTÍCULO 18 - SALVEDAD

Si cualquier disposición, palabra, oración, frase, sección o tópico de este Reglamento fuera declarado nulo o inconstitucional por un Tribunal de Justicia, tal determinación no afectará ni habrá de invalidar las restantes disposiciones del Reglamento.

ARTÍCULO 19 - DEROGACIÓN DE DISPOSICIONES INCOMPATIBLES

Este Reglamento deroga cualquier disposición anterior que resulte incompatible con su propósito, excepto el Reglamento para la Evaluación y Disposición de

Bienes Inmuebles de la Rama Ejecutiva del Gobierno de Puerto Rico Bajo la Ley Núm. 26-2017 y el Reglamento Interno para la Evaluación y Recomendaciones Respecto al Traspaso de Planteles Escolares en Desuso.

ARTÍCULO 20 - VIGENCIA

Este Reglamento será efectivo al aprobarse por el Comité.

GOBIERNO DE PUERTO RICO

COMITÉ DE EVALUACIÓN Y DISPOSICIÓN DE BIENES INMUEBLES

RESOLUCIÓN 2017-07

31 DE JULIO DE 2017

RESOLUCIÓN DEL COMITÉ DE EVALUACIÓN Y DISPOSICIÓN DE BIENES INMUEBLES PARA ADOPTAR EL REGLAMENTO ESPECIAL PARA LA EVALUACIÓN Y ARRENDAMIENTO DE PLANTELES ESCOLARES EN DESUSO CON PROPUESTAS NO SOLICITADAS.

POR CUANTO	El Comité de Evaluación y Disposición de Bienes Inmuebles (el "Comité") fue creado mediante la Ley Núm. 26-2017 (la "Ley 26"), con el fin de ejercer todas las facultades necesarias para disponer de los bienes inmuebles de la Rama Ejecutiva.
POR CUANTO	La Ley 26, en su Art. 5.05, facultó al Comité a aprobar los reglamentos necesarios para el ejercicio de sus funciones y deberes.
POR CUANTO	El Comité desea adoptar un reglamento especial para evaluar y arrendar de manera expedita los planteles escolares en desuso con propuestas no solicitadas previo a la publicación del Inventario de Planteles Escolares en Desuso mediante medios electrónicos disponibles al público en general, en aras de cumplir e implementar la política pública dispuesta en la Ley 26.
POR TANTO	El Comité resuelve adoptar lo siguiente:
PRIMERO	Se adopta el REGLAMENTO ESPECIAL PARA LA EVALUACIÓN Y ARRENDAMIENTO DE PLANTELES ESCOLARES EN DESUSO CON PROPUESTAS NO SOLICITADAS ("Reglamento").
SEGUNDO	En vista de la emergencia fiscal por la cual atraviesa el Gobierno de Puerto Rico, y toda vez que las disposiciones de este Reglamento buscan cumplir y adelantar la implementación del Plan Fiscal Certificado, se le solicita al Gobernador de Puerto Rico que a tenor con la Sección 2.13 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico, y la declaración de emergencia financiera al amparo de la Ley Núm. 5-2017, según enmendada, y de la Ley Pública 114-187 de 30 de junio de 2016, denominada *Puerto Rico Oversight, Management, and Economic Stability Act* ("PROMESA"), autorice que el Reglamento entre en vigor inmediatamente.
TERCERO	Esta Resolución entrará en vigor inmediatamente y se mantendrá en efecto hasta que sea revocada o modificada por otra resolución o por operación de ley.

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, nosotros, los miembros del Comité de Evaluación y Disposición de Bienes Inmuebles de Puerto Rico, firmamos esta Resolución el 31 de julio de 2017.

Gerardo José Portela Franco
Presidente del Comité

Lcdo. José L. Marrero, CPA
Miembro del Comité

Ing. Manuel Laboy
Miembro del Comité

GOBERNADOR DE PUERTO RICO

Ricardo Rosselló Nevares

DEPARTAMENTO DE ESTADO
CERTIFICACIONES Y
REGLAMENTOS
17 AUG -1 PM 3:51

CERTIFICACIÓN

Actualmente Puerto Rico atraviesa por una crisis fiscal y económica sin precedentes. Con el objetivo de atender esa crisis, el Congreso federal aprobó la Ley Pública 114-187 de 30 de junio de 2016, denominada *Puerto Rico Oversight, Management, and Economic Stability Act* ("PROMESA", por sus siglas en inglés). Mediante dicho estatuto, se estableció una Junta de Supervisión Fiscal ("Junta"), la cual aprobó un Plan Fiscal para Puerto Rico. Mediante la Ley Núm. 26-2017, conocida como la Ley de Cumplimiento con el Plan Fiscal, se creó el Comité para la Evaluación y Disposición de Propiedades Inmuebles ("Comité") encargado de establecer un procedimiento que permita allegar mayores recursos al erario mediante la mejor utilización de las propiedades inmuebles de la Rama Ejecutiva del Gobierno de Puerto Rico. A su vez, mediante la Orden Ejecutiva Núm. 2017-032, se le encargó al Comité el establecer un proceso expedito para el traspaso de los planteles escolares en desuso, a tenor con las recomendaciones establecidas por un Sub-Comité creado en virtud de dicha orden.

El REGLAMENTO ESPECIAL PARA LA EVALUACIÓN Y ARRENDAMIENTO DE PLANTELES ESCOLARES EN DESUSO CON PROPUESTAS NO SOLICITADAS, adoptado por el Comité el 31 de julio de 2017, establece las normas a seguirse para la adjudicación final del traspaso de planteles escolares en desuso, luego de recibir las recomendaciones del Sub-Comité, de forma tal que se pueda cumplir con el mandato de la Ley 26-2017, la Orden Ejecutiva Núm. 2017-032 y a la misma vez con la implementación del Plan Fiscal Certificado. Cualquier atraso en el cumplimiento de dicho Plan provocaría que la Junta imponga medidas drásticas de austeridad fiscal que tendrían un impacto dramático sobre el Gobierno de Puerto Rico y sus instrumentalidades, por lo que es necesario que el mismo opere de forma inmediata.

Por tanto, a tenor con la Sección 2.13 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, la jurisprudencia interpretativa de dicha sección y la declaración de emergencia financiera al amparo de la Ley Núm. 5-2017 y PROMESA, CERTIFICO que es necesario que el REGLAMENTO ESPECIAL PARA LA EVALUACIÓN Y ARRENDAMIENTO DE PLANTELES ESCOLARES EN DESUSO CON PROPUESTAS NO SOLICITADAS entre en vigor inmediatamente.

En San Juan, Puerto Rico, hoy 1 de agosto de 2017.

Ricardo Rosselló Nevares
Gobernador