

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
LA FORTALEZA, SAN JUAN

Boletín Administrativo Núm. 4974A

Orden Ejecutiva del Gobernador del Estado Libre Asociado
de Puerto Rico

APLICABLE A TODOS LOS ORGANISMOS DE LA
RAMA EJECUTIVA Y A LOS MUNICIPIOS PARA
ESTABLECER NORMAS SOBRE PROCEDIMIENTOS A SEGUIR EN LA
ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES PARA FINES PUBLICOS

- POR CUANTO: El Gobernador del Estado Libre Asociado de Puerto Rico posee la facultad general para hacer cumplir las leyes, vigilar la conducta oficial de los funcionarios de la rama ejecutiva y asegurar que cumplan con las obligaciones de sus cargos conforme al Artículo IV, Sección 4 de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
- POR CUANTO: Es necesario fijar normas y procedimientos claros y uniformes que rijan los Departamentos, Agencias, Corporaciones Públicas, Municipios y demás instrumentalidades del Estado Libre Asociado de Puerto Rico en la adquisición, mediante compra o expropiación forzosa, de bienes inmuebles que se dedicarán para fines públicos.
- POR CUANTO: Es necesario agilizar la tramitación, manejo y utilización final de estas propiedades y economizar recursos del erario.
- POR CUANTO: Es necesario que todas las entidades gubernamentales que intervienen en este proceso actúen coordinadamente y haya cooperación mutua en los servicios que se prestan unas a las otras.

POR TANTO: Para lograr la mayor eficiencia, rapidez y uso adecuado de los recursos se promulgan las siguientes normas y procedimientos que regirán para todas las entidades gubernamentales, según se dispone en esta Orden.

A) Preparación y Presentación de Documentos

Todas las entidades gubernamentales (Departamentos, Agencias, Corporaciones Públicas, Municipios y demás instrumentalidades) que necesitan adquirir bienes inmuebles, bien sea mediante compra o expropiación, presentarán al Departamento de Hacienda o Administración de Terrenos, según sea el caso, los siguientes documentos:

1. Copia certificada de la Consulta de Uso Ubicación de la Junta de Planificación aprobando el proyecto a construir en los terrenos que se adquirirán.
2. Copia certificada de la Resolución de la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), autorizando la adquisición o segregación de la propiedad por la entidad gubernamental interesada.
3. Plano de Mensura (sepia) de la propiedad a adquirir.
4. Certificación Registral de la propiedad a adquirir, la cual no debe tener más de 6 meses de expedida al momento de comprar la propiedad o radicar el caso en el Tribunal, cuando se trate de una expropiación

5. 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 misma. Ambas certificaciones no deben tener más de 6 meses de expedidas.
6. Nombre y dirección física y postal de todas las partes con interés en la propiedad a adquirir.
7. Copia certificada del documento emitido por la entidad gubernamental concernida autorizando la adquisición.
8. Original y cuatro (4) copias del informe de valoración de la propiedad a adquirir.

B) Preparación y Revisión de las Tasaciones o Valorizaciones

Al tasar y revisar las propiedades, las corporaciones públicas se registrarán por las siguientes normas y procedimientos.

1. Las corporaciones públicas que cuentan con tasadores propios harán sus tasaciones. Se entenderá por tasadores propios los que son empleados regulares de la agencia.
2. Las corporaciones públicas que no cuentan con tasadores propios, podrán contratar tasadores particulares autorizados a ejercer por la Junta Examinadora de Evaluadores de Puerto Rico.

3. Las corporaciones públicas que cuentan con tasadores propios también podrán contratar tasadores particulares, cuando el volumen o complejidad de los casos lo amerite. En estos casos los tasadores propios podrán revisar las tasaciones hechas por los tasadores particulares, con sujeción a la reglamentación que cada corporación haya adoptado.
4. Tanto las corporaciones públicas que cuentan con tasadores propios como las que no los tienen, podrán solicitar los servicios de la Administración de Terrenos para hacer sus tasaciones o realizar las revisiones. Las corporaciones también podrán escoger los servicios de la Administración de Terrenos o el Departamento de Justicia, a su discreción, para presentar los casos de expropiación ante los tribunales.
5. La Administración de Terrenos y las corporaciones públicas mediante contrato, fijarán los honorarios por servicios de tasación, revisión y trámites de expropiación.
6. Cuando la corporación pública solicite los servicios de la Administración de Terrenos para revisar la tasación original, enviará original y cuatro copias, junto con los documentos enumerados anteriormente, para su tramitación final.

7. Las corporaciones limitarán el número de tasaciones a contratar, utilizando un registro de tasadores que facilitará evitar la concentración o acaparamiento de contratos por una o más personas y así distribuir el trabajo entre esta clase profesional.
8. Cuando el valor de tasación del inmueble a adquirir exceda los parámetros que el Secretario de Hacienda establezca mediante reglamentación, el valor determinado requerirá la aprobación de la Junta de Directores de la Corporación. Al tasar y revisar las propiedades los Departamentos y otras agencias de la rama ejecutiva, así como los municipios, se regirán por las siguientes normas y procedimientos:
 1. Las tasaciones se enviarán al Departamento de Hacienda junto a la documentación requerida para su revisión y aprobación final. En cuanto a la tasación bastará con original y copia.
 2. El alcalde o jefe de agencia solicitará la revisión mediante carta, especificando el uso al que se destinará la propiedad.
 3. En los casos en que el municipio o la agencia no cuente con recursos para contratar tasadores particulares, solicitará la tasación al Departamento de Hacienda acompañando copias de la documentación requerida.

4. Una vez realizada o aprobada la tasación por el Departamento de Hacienda, se seguirá el proceso ordinario para la compra o expropiación de la propiedad, según sea el caso. El Departamento de Justicia se encargará de tramitar ante los tribunales, los casos de expropiación de los municipios, departamentos y otras agencias de la rama ejecutiva.

C) Normas y Procedimientos Referentes al Proceso de la Valorización de las Propiedades.

En el proceso de tasación y negociación de las propiedades deberán observarse las siguientes normas y procedimientos, a fin de lograr una transacción justa y razonable en la adquisición de éstas:

1. Todas las entidades gubernamentales se abstendrán de hacer ofertas de precio a los dueños de las propiedades hasta tanto se prepare la tasación original o se reciba la aprobación del informe de revisión de tasación, sometido a la Administración de Terrenos o al Departamento de Hacienda, según sea el caso.
2. No deberá ofrecerse una compensación mayor que la estipulada en la tasación oficial.

3. Las entidades gubernamentales deberán intentar llegar a un acuerdo amistoso con los dueños de las propiedades a adquirir, antes de recurrir al proceso de expropiación forzosa.
4. Cuando surjan discrepancias con relación al valor de tasación, entre las entidades gubernamentales y los dueños de las propiedades y éstos a su vez presenten una contraproposición de venta, se procederá de la siguiente manera:
 - a) Todas las entidades gubernamentales deberán agotar los esfuerzos para llegar a una transacción justa y razonable, sin conceder automáticamente el aumento solicitado.
 - b) La contraproposición debe fundamentarse en un informe de valorización preparado por un perito tasador contratado por el dueño de la propiedad. El aumento solicitado en la contraproposición debe justificarse a base de evidencia que no se consideró en la tasación original.
 - c) Los Departamentos, otras agencias de la rama ejecutiva y los municipios someterán las contraproposiciones al Secretario de Hacienda, antes de llegar a un acuerdo final con el dueño.

d) Las Corporaciones Públicas que cuenten con tasadores propios, podrán remitir la contraproposición a la consideración de la Administración de Terrenos. También podrán decidir por sí mismas si procede o no conceder el aumento solicitado en la contraproposición y que permita una transacción amistosa.

e) En el caso de las Corporaciones Públicas, cuando el aumento a conceder exceda el parámetro establecido por el reglamento que cada corporación haya adoptado, el valor así determinado requerirá la aprobación de la Junta de Directores de la Corporación.

f) El Departamento de Hacienda o la Administración de Terrenos podrán requerir información adicional a la aquí señalada para ejercer adecuadamente su función de revisión y asesoramiento.

D) Reglamentación

A los fines de lograr la consecución de los propósitos de esta Orden Ejecutiva cada corporación pública preparará su reglamento el cual se revisará y someterá por la Junta de Directores al Secretario de Hacienda, quien lo promulgará y aprobará.

POR TANTO: Yo, RAFAEL HERNANDEZ COLON, Gobernador del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, por la presente certifico que, estas normas y procedimientos comenzarán a regir 30 días después de promulgadas y que las mismas dejan sin efecto cualesquiera otras normas emitidas anteriormente.

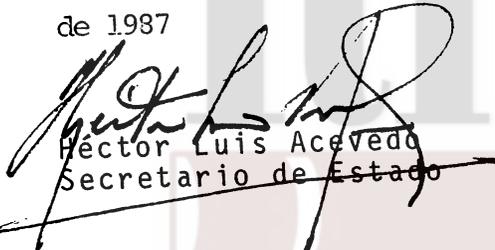


EN TESTIMONIO DE LO CUAL, firmo la presente y hago estampar en esta Orden el Gran Sello del Estado Libre Asociado de San Juan, hoy, 26 de febrero de 1987.


Rafael Hernández Colón
Gobernador

Promulgada de acuerdo con la Ley , hoy 26 de febrero

de 1987


Héctor Luis Acevedo
Secretario de Estado