

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
LA FORTALEZA
SAN JUAN, PUERTO RICO

Boletín Administrativo Núm.: OE-2007-54

ORDEN EJECUTIVA DEL GOBERNADOR DEL ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO PARA ENMENDAR LA ORDEN EJECUTIVA NUM. 4 DE 20 DE ENERO DE 2004, BOLETÍN ADMINISTRATIVO NÚM. OE-2004-04, PARA PERMITIR EL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES LOS CUALES SE TENGA INTENCIÓN DE COMPRAR

POR CUANTO: La Orden Ejecutiva Núm. 4 de 20 de enero de 2004, Boletín Administrativo Núm. OE-2004-04, revisó las guías aplicables a todos los organismos de la Rama Ejecutiva en la preparación de informes de valoración y estudios de mercado para la adquisición y arrendamiento de bienes inmuebles a ser dedicados a fines públicos. Con la aprobación de la referida Orden, se aclaró el alcance de la aplicación de las guías y se modificó varias disposiciones de éstas, derogándose además la Orden Ejecutiva Núm. 29 de 30 de junio de 2001, Boletín Administrativo Núm. OE-2001-29. El propósito de la Orden Ejecutiva Núm. 4 de 20 de enero de 2004, *supra*, fue que las agencias logaran mayor economía en la adquisición o arrendamiento de bienes inmuebles.

POR CUANTO: En el Por Tanto SEXTO, inciso (c), de la Orden Ejecutiva Núm. 4 de 20 de enero de 2004, *supra*, se establece una prohibición de arrendar un inmueble si la intención de la agencia es adquirir el mismo. Este acápite busca esencialmente evitar el lucro privado desmedido o irrazonable en transacciones de compraventa o arrendamiento de inmuebles en los que sea parte el Estado Libre Asociado de Puerto Rico. En esencia, dicha prohibición trata de evitar que el titular privado haya primero devengado ingresos por concepto de cánones de arrendamiento pagados por la agencia y luego cobre la totalidad del precio de compraventa, existiendo una doble salida de fondos públicos.

POR CUANTO: La situación que propone evitarse con el inciso (c) del Por Tanto SEXTO de la Orden Ejecutiva Núm. 4, *supra*, no se suscita en casos en que la agencia que interesa adquirir, pero que no cuenta con los recursos de manera inmediata ni con un mecanismo de financiamiento alternativo y conveniente, logra concertar, con el dueño de la propiedad, un contrato de arrendamiento con opción a compra mediante el cual el titular de la propiedad le garantiza al gobierno un crédito contra el precio de compraventa por el cual adquirirá el bien inmueble una vez ejecute la opción. El crédito negociado debe ser equivalente a una porción razonable del total pagado por concepto de cánones de arrendamiento, y debe ser aplicado como amortización del principal del precio de compraventa del inmueble al momento de la adquisición.

POR CUANTO: Ante la reestructuración que enfrenta el gobierno, es esencial auscultar posibilidades mediante las cuales las agencias puedan adquirir inmuebles que son necesarios para el desempeño de sus funciones, sin que se afecte innecesariamente el erario. Ciertamente, lograr un contrato de arrendamiento con opción a compra donde se obtenga un crédito por los cánones de arrendamiento pagados, asegura una sana administración de los fondos públicos, más allá de un mero contrato de arrendamiento donde no se obtiene ningún tipo de beneficio si posteriormente se decide adquirir el bien inmueble.

POR CUANTO: La Orden Ejecutiva Núm. 4 de 20 de enero de 2004, *supra*, resalta la importancia de la revisión continua de los mecanismos dispuestos para manejar la adquisición de bienes para asegurar el mejor uso y protección del erario.

POR CUANTO: El uso adecuado de los fondos públicos está revestido del más alto interés público. Permitir el arrendamiento de bienes inmuebles mediante un contrato que incluya una opción a compra con un crédito razonable por lo ya pagado en cánones de arrendamiento,

responde a un adecuado uso de fondos públicos. Además, facilita una forma de adquirir bienes inmuebles que resultan ser necesarios para el Estado lograr sus funciones cuando se tiene la intención de adquirirlo posteriormente pero que por el momento no se cuenta con la asignación presupuestaria total o un método de adquisición alternativo.

POR CUANTO: Esta Administración entiende necesario enmendar la Orden Ejecutiva Núm. 4 de 20 de enero de 2004, *supra*, a los efectos de permitir arrendamientos de bienes inmuebles con intención de adquirir posteriormente, únicamente bajo la condición de que medie un contrato de arrendamiento con opción a compra que otorgue un crédito favorable a los intereses del Estado Libre Asociado de Puerto Rico cuando se proyecte la eventual adquisición del bien inmueble.

POR TANTO: YO, ANÍBAL ACEVEDO VILÁ, Gobernador del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, en virtud de los poderes inherentes a mi cargo y de la autoridad que me ha sido conferida por la Constitución y las Leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, por la presente dispongo lo siguiente:

PRIMERO: Se enmienda el Por Tanto PRIMERO, de la Orden Ejecutiva Núm. 4 de 20 de enero de 2004, Boletín Administrativo Núm. OE-2004-04, para incluir como el inciso (h) la siguiente definición:

DEFINICIONES

[...]

- h. Opción de Compraventa – Convenio en virtud del cual el dueño de un bien inmueble, quien se convierte en el promitente, le concede a otra parte, quien se convierte en el optante, el derecho exclusivo a decidir de manera unilateral si comprará determinado bien inmueble que le pertenece. Esta facultad tendrá que ejercitarse dentro de un período de tiempo definido por las partes,

y tanto el promitente como el optante se beneficiarán con el negocio.

Además, se renombran los incisos (h) a la (l) del Por Tanto PRIMERO como los incisos (i) a la (m).

SEGUNDO: Se enmienda el Por Tanto SEGUNDO, de la Orden Ejecutiva Núm. 4 de 20 de enero de 2004, *supra*, para añadir como inciso (k) lo siguiente:

DISPOSICIONES GENERALES

[...]

- k. Cuando un contrato de arrendamiento incluya una opción de compraventa según contemplado en el Por Tanto SEXTO, inciso (c) de esta Orden Ejecutiva, el precio de compraventa deberá ser evaluado y catalogado como razonable por un proceso de tasación independiente, según requerido por esta Orden para los casos de adquisiciones de inmuebles.

TERCERO: Se enmienda el Por Tanto QUINTO, inciso (a) de la Orden Ejecutiva Núm. 4 de 20 de enero de 2004, *supra*, para que lea como sigue:

ESTUDIO DE MERCADO

[...]

- a. Cuando el arrendamiento incluya la propiedad completa o una parte sustancial de la misma y haya motivo para anticipar que la necesidad de arrendar va a prolongarse más de cinco (5) años, o cuando se llegue a un acuerdo de opción a compraventa en conjunto con el contrato de arrendamiento sin importar el término del contrato de arrendamiento, será también necesario, antes de arrendar, un Informe de Valoración. El tasador que haga dicho informe deberá incluir su recomendación en cuanto a los beneficios que traería

adquirir la propiedad mediante compra o expropiación, en lugar de alquilarla.

CUARTO: Se enmienda el Por Tanto SEXTO, inciso (c) y la primera oración del inciso (d) del mismo Por Tanto de la Orden Ejecutiva Núm. 4 de 20 de enero de 2004, *sigma*, para que lea como sigue:

ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

[...]

- c. Ninguna agencia suscribirá un contrato de arrendamiento de un bien inmueble si su intención primordial es la eventual adquisición de éste, a menos que una porción de los pagos por concepto de cánones de arrendamiento hechos por la agencia hasta el momento en que la agencia ejerza el derecho o la opción a compraventa del inmueble, sea acreditada al monto total del precio de compraventa razonable que hayan acordado las partes. El precio total de compraventa deberá ser objeto de evaluación y confirmación como un precio razonable mediante los métodos enumerados en la presente Orden Ejecutiva para la compra de bienes inmuebles. Además, los cánones de arrendamiento pagados deberán ser razonables en comparación con aquéllos pagados por propiedades similares arrendadas por el gobierno. La Oficina de Gerencia y Presupuesto (OGP), al momento de evaluar el contrato de arrendamiento según dispuesto en esta Orden Ejecutiva, determinará si la porción de los pagos a ser acreditada es razonable. De igual modo, la OGP deberá asegurar que el término acordado durante el cual la agencia podrá ejercer la opción a compraventa sea adecuado y beneficioso para

que la agencia pueda cumplir con la compraventa sin extenderse innecesariamente el arrendamiento de la propiedad inmueble.

- d. Todo contrato de arrendamiento de bienes inmuebles y contrato de arrendamiento de bienes inmuebles con opción a compraventa, debe ser sometido para evaluación y aprobación de la OGP, en lo relativo a su impacto presupuestario. [...]

QUINTO:

Las agencias deberán emitir, aprobar o enmendar sus reglamentos, guías y cartas circulares, entre otros, para lograr la consecución de los propósitos de esta enmienda a la Orden Ejecutiva Núm. 4 de 20 de enero de 2004, *supra*, en o antes de treinta (30) días calendario, luego de la aprobación de esta Orden.

SEXTO:

Esta Orden Ejecutiva tendrá vigencia inmediata.

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, expido la presente bajo mi firma y hago estampar en ella el Gran Sello del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, en la Ciudad de San Juan, hoy día **13** de noviembre de 2007.




ANIBAL ACEVEDO VILÁ
Gobernador

Promulgado de acuerdo con la ley, hoy día **14** de noviembre de 2007.


FERNANDO J. BONILLA
Secretario de Estado