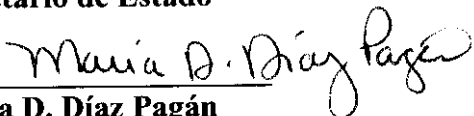


Fecha Radicación: 19 de agosto de 2004
Aprobado: José Miguel Izquierdo Encarnación
Secretario de Estado

Por: 
María D. Díaz Pagán
Secretaria Auxiliar de Servicios

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE AGRICULTURA
ADMINISTRACION DE SERVICIOS Y DESARROLLO AGROPECUARIO
SAN JUAN, PUERTO RICO

ENMIENDA AL REGLAMENTO 6732 PARA LA VENTA DE PROPIEDADES
INMUEBLES DE LA ADMINISTRACIÓN DE SERVICIOS Y DESARROLLO
AGROPECUARIO APROBADO EL 3 DE DICIEMBRE DE 2003

INDICE

<u>CONTENIDO</u>	<u>PÁGINA</u>
ARTÍCULO I- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS	1
ARTÍCULO II- TÍTULO	1
ARTÍCULO III- BASE LEGAL	1
ARTÍCULO IV - PROPÓSITO	1-2
ARTÍCULO V - APLICABILIDAD	2
ARTÍCULO VI- DEFINICIONES	2
ARTÍCULO VII - NORMAS APLICABLES A LA VENTA DE PROPIEDAD INMUEBLE DE ASDA	3-4
ARTÍCULO VIII- TRÁMITE PARA LA VENTA DE PROPIEDADES DISPONIBLES POR SOLICITUDES DE LAS PROPUESTAS	4-5
ARTÍCULO IX - TRÁMITE PARA LA VENTA DE PROPIEDAD INMUEBLE DISPONIBLE MEDIANTE LA SOLICITUD DE COMPRA DIRECTA	5
ARTÍCULO X - COMITÉ DE VENTAS DE PROPIEDAD INMUEBLE	5-6
ARTÍCULO XI- EVALUACIÓN DE SOLICITUDES DE PROPUESTAS O DE COMPRA DIRECTA POR EL COMITÉ DE VENTAS PROPIEDAD INMUEBLE	6-7
ARTÍCULO XII - VENTA DE PROPIEDAD INMUEBLE DISPONIBLE	7-8
ARTÍCULO XIII - NOTIFICACIÓN Y PROCEDIMIENTO AL APROBARSE LA VENTA	8
ARTÍCULO XIV - ANULACIÓN DEL PROCESO DE VENTA	8

ARTÍCULO XV -	ACEPTACIÓN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES	8-9
ARTÍCULO XVI -	CLÁUSULA DE SALVEDAD	9
ARTÍCULO XVII-	CLÁUSULA DEROGATORIA	9
ARTÍCULO XVIII-	CLÁUSULA DE SEPARABILIDAD	9
ARTÍCULO XIX -	VIGENCIA	9

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE AGRICULTURA
ADMINISTRACION DE SERVICIOS Y DESARROLLO AGROPECUARIO
SAN JUAN PUERTO RICO**

**ENMIENDA AL REGLAMENTO 6732 PARA LA VENTA DE PROPIEDADES
INMUEBLES DE LA ADMINISTRACIÓN DE SERVICIOS Y DESARROLLO
AGROPECUARIO APROBADO EL 3 DE DICIEMBRE DE 2003**

ARTÍCULO I- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Los inmuebles de la Administración de Servicios y Desarrollo Agropecuario (“ASDA”), son parte de sus activos de capital y su funcionamiento. Es por esto, que la enajenación o disposición de los mismos se llevará a cabo en aquellos casos en que el Administrador de ASDA determine que la disposición de ellos resultará en beneficio para los propósitos que fue creada.

ARTÍCULO II- TÍTULO

Este Reglamento se conocerá y podrá citarse como “Reglamento para la Venta de Propiedad Inmueble de la Administración de Servicios y Desarrollo Agropecuario”.

ARTÍCULO III- BASE LEGAL

Este Reglamento se adopta en virtud del Plan de Reorganización 1 de 4 de mayo de 1994, aprobado de conformidad con las disposiciones de la Ley 5 de 6 de abril de 1993, y la Ley 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, mejor conocida como “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme.”

ARTÍCULO IV- PROPÓSITO

Este Reglamento se adopta con el propósito de establecer el procedimiento que habrá de regir las ventas de propiedad inmueble de ASDA cuyo valor sobrepase los cinco mil (\$5,000) dólares. De ser

menor se procederá por venta directa al mejor postor.

ARTÍCULO V- APLICABILIDAD

Las disposiciones de este Reglamento son aplicables a las ventas de propiedad inmueble de ASDA, así como de toda propiedad mueble que esté relacionada o incorporada físicamente al inmueble cuya compra se está gestionando.

ARTÍCULO VI- DEFINICIONES

A los fines de este Reglamento, las siguientes palabras y frases tendrán el significado indicado a continuación. El uso de singular incluirá el plural cuando así lo requiera el contexto e igualmente el masculino se interpretará en femenino cuando lo requiera la situación.

- a) Administrador - se refiere al Administrador de la Administración de Servicios y Desarrollo Agropecuario.
- b) ASDA - se refiere a la Administración de Servicios y Desarrollo Agropecuario.
- c) Comité de Ventas de Propiedad - Comité que estará compuesto por cinco (5) miembros, designados por el Administrador de ASDA.
- d) Departamento - Departamento de Agricultura del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
- e) Depósito - cantidad correspondiente a un por ciento del precio de venta, que deposite con ASDA la persona interesada, según prescribe este Reglamento.
- f) Disposición de Propiedad - es la acción de traspasar el dominio de una propiedad mediante venta, permuta, donación o cesión.
- g) Gastos Incidentales - son aquellos gastos que no están presupuestados.
- h) Persona Interesada - toda persona natural o jurídica, que interese comprar una propiedad inmueble de ASDA.
- i) Precio de venta - suma de dinero por la cual se vende un bien inmueble.
- j) Propiedad disponible – Inmueble de ASDA que no está reservado o arrendado.
- k) Propuesta - documento que presenta la persona interesada, luego de la publicación de un anuncio en un periódico de circulación general en Puerto Rico, o en cualquier otro medio de comunicación que determine la ASDA en el que se ofrece para la venta propiedad inmueble de ASDA. La misma tendrá que cumplir con las disposiciones de este Reglamento.
- l) Solicitud de Compra - oferta de opción de compra que es originada por cualquier parte interesada en comprar algún inmueble de ASDA.
- m) Secretario - significa el Secretario del Departamento de Agricultura.
- n) Valor de la Propiedad - cantidad monetaria en que se estime el precio de un bien inmueble.

ARTÍCULO VII- NORMAS APLICABLES A LA VENTA DE PROPIEDAD INMUEBLE DE ASDA

En los casos en que el Administrador determine que un bien inmueble, propiedad de ASDA, ha perdido su utilidad para uso de programas agrícolas, o su estado físico se ha deteriorado a tal punto que resulta muy costosa su reparación, la declarará “*Propiedad disponible para la Venta*”. El Administrador, a su discreción, determinará si la venta se realizará por Solicitud de Propuesta o mediante una aceptación de Solicitud de Compra Directa. Dicha determinación se notificará al Comité de Ventas de Propiedad para comenzar el proceso de compraventa. ASDA concederá prioridad a las agencias gubernamentales y municipios en caso de que sometan una Solicitud de Compra Directa para la adquisición de Propiedades disponibles para la Venta, sujeto a las disposiciones del Artículo XV-B de este Reglamento.

A. ELEGIBILIDAD

ASDA, como parte de la evaluación del Comité de Ventas de Propiedades, requerirá la siguiente documentación a toda persona interesada en adquirir una propiedad disponible:

1. Evidencia de su capacidad como persona natural, o jurídica, para realizar transacciones comerciales. En caso de una entidad jurídica deberá proveer evidencia legal de su existencia y una resolución corporativa que autorice a comparecer a nombre de la entidad jurídica.
2. De ser una corporación doméstica, proveerá evidencia de estar legalmente incorporada bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y haber cumplido con la radicación de informes anuales según requiere la Ley de Corporaciones del ELA.
3. De ser una sociedad, deberá proveer el acuerdo o escritura de sociedad. En caso de una sociedad mercantil, entregará evidencia de estar inscrita en el Registro Mercantil.
4. De ser una empresa en común (“joint venture”), deberá proveer el contrato entre las partes que la comprenden. Si las partes son corporaciones o sociedades, éstas proveerán la documentación requerida en los incisos (1) (2) ó (3) anteriores, según sea el caso.

Ninguna persona natural, o jurídica, interesada en adquirir una propiedad disponible podrá tener deudas con ASDA, y con el Departamento de Hacienda; De haberlas, deberá evidenciar que tiene un plan de pago vigente en o antes de formalizarse la compraventa. Tampoco deberá tener deudas con otras agencias del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. De haberlas, deberá estar al día con su plan de pago. Además, no podrá tener reclamaciones legales o

administrativas pendientes con ASDA.

**ARTÍCULO VIII- TRÁMITE PARA LA VENTA DE PROPIEDADES
DISPONIBLES MEDIANTE PRESENTACIÓN DE
PROPUESTAS**

A. 1. Todo inmueble disponible para la venta por Solicitud de Propuestas deberá ser tasado por un tasador independiente licenciado, contratado por ASDA para esos efectos. La tasación será válida por seis (6) meses, y será revisada por el Comité de Ventas de Propiedad y será actualizada en aquellos casos en que el término del proceso de venta se extienda más allá de dicho período. La tasación se utilizará por ASDA como indicador para establecer el precio de venta mínimo aceptable para la propiedad.

2. El término para culminar la compraventa será hasta seis (6) meses, contados desde la fecha de la tasación. Si excede este término, la parte responsable por no haberse podido finalizar la venta asumirá los costos de una nueva tasación.

En los casos en que se venda la propiedad inmueble a otras agencias gubernamentales, la tasación podrá ser contratada por dicha agencia, pero la misma será revisada por el Comité de Ventas de Propiedad de ASDA previo a su aceptación.

3. La tasación será para el uso de ASDA y no se le proveerá la misma al comprador para su estudio, ni para propósitos de financiamiento en caso de que el comprador sea una entidad privada, a no ser que el Administrador estime que sea conveniente y necesario hacerlo.

Toda propiedad inmueble de ASDA será tasada de acuerdo a su mejor uso. El valor tasado será el valor en el mercado en pleno dominio.

B El Comité de Ventas de Propiedad, luego de recibir la tasación, preparará una invitación para la Solicitud de Propuestas, la cual se hará mediante un anuncio que se publicará en un periódico de circulación general en Puerto Rico. La invitación incluirá la siguiente información:

1. Una descripción de la propiedad disponible y la expresión de que la misma se venderá en la condición en que se encuentra.
2. Lugar y fecha límite para someter la propuesta.
3. Indicación de que ASDA se reserva el derecho a rechazar cualesquiera o todas las propuestas o cancelar el procedimiento, según determine el Administrador.

C. Las instrucciones para la preparación de propuestas incluirán la siguiente información:

1. Hora, día y lugar donde se someterán las propuestas.
2. Requisitos generales o específicos según dispone este Reglamento.
3. Indicará que al momento de formalizarse la compraventa, el comprador deberá pagar los

gastos de otorgamiento de la escritura de compraventa relacionados con la expedición de su copia certificada e inscripción en el Registro de la Propiedad. ASDA no paga derechos ni cancela sellos de rentas internas.

4. Las cláusulas específicas a las que estará sujeta la venta de la propiedad y que serán incluidas en la escritura de compraventa.

D. Toda Propuesta incluirá la siguiente información:

1. Plan detallado de uso y negocio al cual se dedicará la propiedad disponible, incluyendo la cantidad de inversión de capital.
2. Oferta de Compra.
2. Condición financiera de la persona, o entidad interesada, y evidencia de tener los recursos para adquirir.
3. En caso de que la actividad económica a ser desarrollada en la propiedad requiera la concesión de algún derecho especial por una tercera persona, se acompañará evidencia de la obtención de dicho derecho especial.
4. Certificación, bajo juramento, de que toda la información suministrada en la propuesta es correcta.
5. En aquellos casos donde la propiedad vaya a ser dedicada a una actividad comercial el proponente incluirá las proyecciones de impacto económico en el área donde ubica la propiedad disponible, especialmente el número de empleos directos e indirectos que generará la actividad a ser desarrollada.

**ARTÍCULO IX- TRÁMITE PARA LA VENTA DE PROPIEDAD
INMUEBLE DISPONIBLE MEDIANTE LA SOLICITUD
DE COMPRA DIRECTA**

- A. Toda solicitud de Compra Directa de propiedad inmueble se iniciará luego de recibir una comunicación escrita a tales efectos por parte de la persona o entidad interesada en la compra.
- B. En estos casos para la venta o disposición de la propiedad inmueble, se seguirá lo dispuesto en el Artículo XI-A de este Reglamento.
- C. La persona o entidad interesada deberá cumplir con lo requerido en el Artículo XI-D, de este Reglamento.
- D. El proponente, además del precio de compraventa, pagará los gastos por expedición de la copia certificada de la escritura de compraventa y la inscripción en el Registro de la Propiedad.

ARTÍCULO X - COMITÉ DE VENTAS DE PROPIEDAD INMUEBLE

- A. Toda solicitud de compra de propiedad inmueble de ASDA será evaluada por el Comité de

Ventas de Propiedad antes de ser sometida a la aprobación del Administrador.

- B. El Comité de Ventas de Propiedad estará compuesto por cinco (5) miembros designados por el Administrador. Tres (3) miembros del Comité formarán el quórum.
- C. El Comité de Ventas podrá solicitar los servicios de cualquier funcionario o empleado de ASDA en capacidad de consultor, cuando lo considere necesario.
- D. Las recomendaciones a las que llegue el Comité de Ventas, luego de la evaluación de propuestas a solicitudes de compra, serán dirigidas al Administrador, mediante comunicación escrita.
- E. Las recomendaciones del Comité de Ventas formarán parte del expediente de la compraventa y serán firmadas por los miembros en propiedad y miembros ex-oficio presentes en la reunión en que se tomó la decisión.

**ARTÍCULO XI - EVALUACIÓN DE PROPUESTAS O DE SOLICITUDES
PARA COMPRA DIRECTA POR EL COMITÉ DE VENTAS DE
PROPIEDAD INMUEBLE.**

- A. Evaluación de Propuestas o Solicitudes para Compra Directa:
 - 1. Toda Propuesta para la compra de propiedad inmueble se entregará en sobre sellado en o antes de la fecha y hora límite asignada de acuerdo a lo establecido en el Artículo VIII de este Reglamento.
 - 2. Las solicitudes para Compra Directa serán entregadas o enviadas a la Oficina de Compras de A.S.D.A.
 - 3. Las solicitudes para Compra Directa serán evaluadas por el Comité de Ventas conforme a los criterios establecidos en este Reglamento.
 - 4. El Comité de Ventas podrá llevar a cabo entrevistas con la persona interesada que haya sometido una propuesta o una solicitud para Compra Directa, para aclarar cualquier aspecto de la Solicitud de Compra sometida.
 - 5. En aquellas Solicitudes de Compra Directa donde el proponente expresa que dedicará la propiedad a una actividad comercial, el Comité de Ventas de Propiedad, a su discreción, podrá solicitar un estudio de mercado que demuestre la viabilidad económica de su propuesta.
- B. Los criterios de evaluación de Propuestas o Solicitud para Compra Directa consistirán en:
 - 1. La solicitud de compra o propuesta sometida.
 - 2. La elegibilidad del proponente, de conformidad con los criterios establecidos a esos efectos.

3. Verificación de que la utilización de la propiedad esté conforme con los usos permitidos por la reglamentación de la Junta de Planificación, así como con las necesidades del área y sea compatible con los usos existentes.
 4. El número de empleos directos e indirectos que generará el uso comercial propuesto, si alguno, o de empleos adicionales, si alguno.
 5. Si el uso comercial propuesto, si alguno, ofrece un mayor desarrollo económico para la zona.
 6. El precio de compra ofrecido.
 7. La capacidad financiera y fuente de financiamiento del proponente.
 8. La inversión del capital o expansiones, si algunas, a llevarse a cabo en el inmueble.
 9. Las actividades de exportación, si alguna.
- C. Las ventas a agencias públicas se podrán realizar por venta directa y tendrán prioridad.
- D. La propiedad disponible no necesariamente se tendrá que adjudicar a la mejor oferta monetaria. Además, el que el Comité de Ventas lleve a cabo un análisis de las Propuestas, así como el haber obtenido información adicional en sus entrevistas con la persona interesada, no obligará a ASDA a vender la propiedad inmueble si el Administrador, a su discreción, no lo considera adecuado para los intereses de ASDA o del Departamento de Agricultura.
- E. Determinación: El Administrador podrá aprobar lo recomendado por el Comité de Ventas, tomar la determinación que sea la más adecuada para ASDA, incluyendo rechazar todas las solicitudes y anular el procedimiento de venta. En ambos casos, la determinación constará por escrito y se incorporará al expediente del caso.

ARTÍCULO XII - VENTA DE PROPIEDAD INMUEBLE DISPONIBLE

A. Precio de Venta

1. El precio de venta mínimo de propiedad será el valor de la propiedad según la tasación.
2. ASDA podrá vender propiedad por un precio no menor del 90% del valor tasado, en el caso que sea para un fin público, de acuerdo a la determinación del Administrador, la que se hará constar por escrito y formará parte del expediente de compraventa de dicha propiedad.
3. El precio de venta, luego de acreditarse el depósito dispuesto en el Artículo XIII, se pagará en el acto de otorgamiento de la escritura con giro, cheque oficial bancario, por transferencia electrónica de fondos, o cualquier otro método que sea aprobado por el Administrador.

- B. Bienes muebles que podrán incluirse en la venta: Los bienes muebles incluidos en el inmueble objeto de la compraventa como inventario, o cualquier otro uso, podrán venderse en el mismo acto de la compraventa. En tal caso, la venta de dichos bienes estará sujeta a la aprobación del Administrador, quien determinará el precio justo luego de evaluar una tasación o avalúo de los bienes.

ARTÍCULO XIII - NOTIFICACIÓN Y PROCEDIMIENTO AL APROBARSE LA VENTA

- A. ASDA notificará la decisión del Comité de Ventas de Propiedad por correo certificado a las partes que entregaron propuestas para las compra del inmueble.
- B. En los casos de Solicitudes de Compra Directa se requerirá un depósito inicial de diez por ciento (10%) del valor tasado, el cual servirá para cubrir los gastos administrativos iniciales de la venta y para garantizar la misma. De realizarse la compraventa, el depósito será acreditado al precio de venta, pero de no realizarse por motivos del comprador, éste no será devuelto. El Comité de Ventas o el Administrador dispondrá el término para efectuar este depósito.
- C. En los casos de Propuestas, se le requerirá al interesado un depósito de cincuenta (50%) por ciento del precio de venta para establecer el acuerdo de compraventa entre las partes, una vez ASDA acepte el precio de compra de la propiedad sometido por el proponente. El mismo será acreditado al precio de venta. La aceptación de la Propuesta por ASDA no será efectiva hasta que se preparen los documentos legales correspondientes de la venta. El Comité de Ventas o el Administrador dispondrá el término para efectuar este depósito.
- D. 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 pagar los aranceles de inscripción de la venta.

ARTÍCULO XIV- ANULACIÓN DEL PROCESO DE VENTA

Si la persona a quien se le adjudicó la venta no entrega el depósito en el tiempo provisto, el Administrador podrá anular el procedimiento de venta. ASDA se reserva el derecho a no devolver el dinero entregado como depósito. ASDA retendrá el depósito si la persona a quien se le adjudicó la venta cancela la transacción durante el período de trámite por razones no atribuibles a culpa o negligencia de ASDA, o no se presenta a otorgar la escritura de compraventa y pagar el balance del precio de venta.

ARTÍCULO XV- ACEPTACIÓN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES

- A. La persona a quien se le adjudique la venta aceptará la propiedad inmueble en las condiciones físicas en que se encuentra (“as-is”).

B. La venta de propiedad bajo este Reglamento estará sujeto a las cláusulas y condiciones que ASDA entienda que garantizan el mejor uso de la propiedad. Entre estas cláusulas se encuentran las siguientes:

1. Uso de la Propiedad: La propiedad adquirida será utilizada para usos cónsonos con los aprobados por la Junta de Planificación de Puerto Rico y aquellas otras agencias gubernamentales con jurisdicción.
2. Mejoras a la Propiedad: El comprador se obligará a efectuar, por su cuenta y cargo, todas aquellas mejoras y servicios necesarios a la propiedad inmueble que le sean requeridos por cualquier agencia gubernamental con jurisdicción.
3. Registro de la Propiedad: El comprador tendrá noventa (90) días para presentar las escrituras otorgadas al Registro de la Propiedad.

ARTÍCULO XVI- CLÁUSULA DE SALVEDAD

Cualquier asunto no cubierto por este Reglamento será resuelto por el Administrador de ASDA de conformidad con las leyes, reglamentos, órdenes ejecutivas y resoluciones pertinentes y vigentes, y en todo aquello que no esté previsto en las mismas, se regirá por las normas de sana administración pública.

ARTÍCULO XVII- CLÁUSULA DEROGATORIA

Toda norma, procedimiento o reglamento de ASDA que conflija con el presente Reglamento, queda por éste derogado. Se deroga, además, al implantarse este Reglamento, el Procedimiento anterior para la Disposición de Propiedad Inmueble mediante Venta.

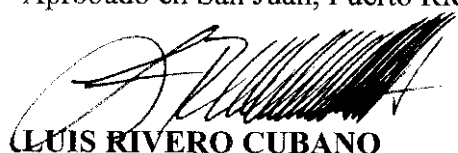
ARTÍCULO XVIII - CLÁUSULA DE SEPARABILIDAD

En el caso de que algún artículo o cláusula de este Reglamento fuese declarado inconstitucional o nulo por un tribunal de jurisdicción competente, tal declaración no afectará, menoscabará o invalidará las restantes disposiciones y partes de este Reglamento.

ARTÍCULO XIX- VIGENCIA

Las disposiciones de este Reglamento enmendado entrarán en vigor a los treinta (30) días después de su radicación en el Departamento de Estado, y la Biblioteca Legislativa a tenor con la Ley 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme”.

Aprobado en San Juan, Puerto Rico el 18 de agosto de 2004.



LUIS RIVERO CUBANO
SECRETARIO DE AGRICULTURA