

# Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico

DEPARTAMENTO DE ESTADO

Núm. 6955

Fecha 18 MAR 2005

Aprobado Marcos Pont

Secretario de Estado

Secretaria Auxiliar de Servicios



## REGLAMENTO PARA LA ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES Y DERECHOS REALES

AGOSTO 2004

*"Guías Efectivas: una Empresa Competitiva"*

*"Somos un patrono con igualdad de oportunidades de empleo y no discriminamos por razón de raza, color, sexo, edad, origen social o nacional, condición social, afiliación política, ideas políticas o religiosas, impedimento físico, mental o ambos o condición de veterano."*

Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico

REGLAMENTO PARA LA ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES  
Y DERECHOS REALES

TABLA DE CONTENIDO

| Sección                                                                                         | Página |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| I. INTRODUCCIÓN .....                                                                           | 1      |
| Artículo A: Propósito.....                                                                      | 1      |
| Artículo B: Base Legal .....                                                                    | 1      |
| II. DEFINICIONES .....                                                                          | 1      |
| III. DISPOSICIONES GENERALES .....                                                              | 3      |
| IV. INSTRUCCIONES.....                                                                          | 4      |
| Artículo A: Documentos Requeridos para la Adquisición<br>de Propiedad Inmueble .....            | 4      |
| Artículo B: Tasación de la Propiedad y Revisión de Tasaciones<br>o Informes de Valoración ..... | 5      |
| Artículo C: Negociación con los Propietarios.....                                               | 6      |
| Artículo D: Expropiación Forzosa .....                                                          | 8      |
| V. DECLARACIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD .....                                                    | 9      |
| VI. VIGENCIA .....                                                                              | 9      |
| VII. APROBACIÓN .....                                                                           | 9      |

## **Autoridad de Energía Eléctrica**

### **REGLAMENTO PARA LA ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES Y DERECHOS REALES**

#### **SECCIÓN I: INTRODUCCIÓN**

##### **Artículo A: Propósito**

Establecer normas claras y uniformes para adquirir bienes inmuebles y otros derechos reales mediante compra, expropiación forzosa, permuta, dación en pago, donación y otros.

##### **Artículo B: Base Legal**

Este Reglamento se promulga por la Autoridad de Energía Eléctrica en virtud de la Ley Núm. 83 del 2 de mayo de 1941, según enmendada, Ley Orgánica de la Autoridad de Energía Eléctrica y en conformidad con la Orden Ejecutiva 2001-29 promulgada el 30 de junio de 2001 y la Resolución 3204 del 20 de julio de 2004 de la Junta de Gobierno de la Autoridad.

#### **SECCIÓN II: DEFINICIONES**

##### **A. Adquisición**

Significa obtener la titularidad de un bien inmueble o derecho real que antes pertenecía a otro, ya sea mediante compraventa, expropiación forzosa, cesión, permuta, dación en pago, donación y otros.

##### **B. Autoridad**

Autoridad de Energía Eléctrica.

##### **C. Bienes Inmuebles**

Aquellos bienes que no pueden moverse ni trasladarse de un lugar a otro. Los bienes inmuebles son: tierras, edificios, caminos, construcciones de todo género y todos aquellos clasificados como tales, de acuerdo con las disposiciones de los Artículos 261 al 264 del Código Civil de Puerto Rico, 1930 (31 LPRA 11041-1044). Incluye todo lo que esté unido a un bien inmueble de manera fija y que no pueda separarse sin causar deterioro.

D. Comité Revisor

Comité compuesto por dos tasadores designados por la Autoridad para la revisión de tasaciones y que no hayan intervenido en la tasación original. Tiene la responsabilidad de revisar y aprobar la tasación original.

E. CRIM

Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales.

F. Derechos Reales

Para efecto de este Reglamento, son los derechos que se adquieren sobre los bienes inmuebles que incluyen, entre otros, servidumbres y usufructos.

G. Estándares uniformes para la práctica de la Profesión del Evaluador de Bienes Raíces (*Uniform Standard of Professional Appraisal Practice*) Normas que rigen la preparación y presentación de una tasación o informe de valoración.

H. Riesgo Ambiental

Condición de la propiedad que refleja o puede reflejar incumplimiento con las leyes y reglamentaciones ambientales vigentes.

I. Tasación o Informe de Valoración

Documento que prepara un Tasador en el cual surge un estimado de valores de la propiedad a arrendarse o adquirirse en conformidad con los métodos establecidos en dicha profesión.

J. Tasación Oficial

Tasación revisada y aprobada por el CRIM, la Administración de Terrenos de Puerto Rico o el Comité Revisor de la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico.

K. Tasación Original

Tasación preparada por el Tasador Propio o Tasador Privado no revisada conforme al inciso I de esta Sección.

**L. Tasador**

Persona cualificada para evaluar bienes inmuebles y derechos reales a adquirirse por la Autoridad. Ésta tiene que ser licenciada y autorizada a ejercer la profesión de Evaluador de Bienes Raíces en Puerto Rico.

**M. Tasador Privado**

Tasador contratado por la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico.

**N. Tasador Propio**

Tasador que es empleado de la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico.

**O. Tasador Revisor**

Tasador designado por el Comité Revisor encargado de revisar el informe de valoración.

**P. Valor en el Mercado**

El justo valor de la propiedad en el mercado. Éste es el precio más probable en términos monetarios que una propiedad puede representar, si se colocara en un mercado abierto y competitivo durante un periodo razonable.

**Q. Tribunal**

Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan.

### **SECCIÓN III: DISPOSICIONES GENERALES**

A. La Autoridad diligencia y obtiene los documentos necesarios para adquirir una propiedad inmueble o derecho real mediante compra, expropiación forzosa o cualquier otra forma de adquisición.

B. Las propiedades y derechos que adquiere la Autoridad de Energía Eléctrica en cumplimiento con el presente Reglamento, ya sea por medio de expropiación forzosa, de compra o cualquier otra forma, las adquiere libre de cargas y gravámenes. En aquellos casos en que el propietario esté bajo la jurisdicción del Tribunal de Quiebras, se hará el trámite correspondiente para que, de igual forma, la propiedad se adquiera libre de cargas y gravámenes.

C. La Autoridad realiza todo esfuerzo por lograr una transacción justa, beneficiosa y razonable al erario. Antes de recurrir al proceso de

expropiación forzosa debe intentarse un acuerdo amistoso con el dueño de la propiedad a adquirirse.

- D. En caso de expropiación forzosa la Autoridad puede presentar el caso ante el Tribunal directamente o a través del Departamento de Justicia.

#### **SECCIÓN IV: INSTRUCCIONES**

##### **Artículo A: Documentos Requeridos para la Adquisición de Propiedad Inmueble**

Con el propósito de lograr mayor eficacia y economía en la adquisición de bienes inmuebles, es necesario que antes de realizar cualquier transacción se obtengan los siguientes documentos:

1. Copia certificada de la Consulta de Ubicación de la Junta de Planificación en los casos de Adquisición, excepto en aquellos casos exentos por la Resolución de la Junta de Planificación JPE-22 aprobada el 2 de julio de 1974 y sus correspondientes extensiones.
2. Copia certificada de la Resolución de la Oficina de Permisos de los Municipios Autónomos o de la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) que autoriza la segregación de la propiedad a adquirir por la Autoridad, de ser requerido.
3. Plano de mensura de la propiedad objeto de la adquisición preparado por un profesional licenciado y autorizado a ejercer la profesión de agrimensura en Puerto Rico y miembro activo del Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico. En casos de estructuras existentes se pueden requerir los planos esquemáticos o conceptuales, entre otros.
4. Certificación Registral de la Propiedad en cuestión con menos de seis meses de expedida a la fecha de adquirir la propiedad o de radicar los casos de expropiación forzosa en el Tribunal. Dicha certificación incluirá lo siguiente:
  - a. Descripción legal de la propiedad objeto de la adquisición.
  - b. Título y forma de adquisición, incluyendo el valor.
  - c. Cargas y gravámenes por sí o por su procedencia.

- d. Documentos pendientes de inscripción.
  - e. Embargos y sentencias.
5. Certificación del Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM). Dicha certificación no debe exceder los seis (6) meses de expedida al momento de lograrse la transacción.
  6. Requerir del dueño de la propiedad la Certificación de Deuda Contributiva expedida por el Departamento de Hacienda. Dicha certificación no debe exceder los seis (6) meses de expedida al momento de lograrse la transacción.
  7. En casos de expropiación, el nombre, la dirección física y postal de todas las partes con interés en la propiedad a adquirirse.
  8. Copia certificada de la Resolución de la Junta de Gobierno de la Autoridad, en aquellos casos en que se requiera, según la reglamentación.
  9. La tasación original de la propiedad a adquirirse que no exceda los seis meses de emitida y firmada por el tasador, revisada y aprobada por un Comité Revisor o Agencia Revisora.

#### **Artículo B: Tasación de la Propiedad y Revisión de Tasaciones**

##### **o Informes de Valoración**

La Tasación de la propiedad a adquirirse se realiza siguiendo las siguientes normas y procedimientos:

1. La tasación es realizada por Tasadores Propios. Cuando la cantidad de casos o la complejidad de alguno lo amerite, se puede contratar Tasadores Privados.
2. Cuando se contraten Tasadores Privados, los Tasadores Propios pueden hacer revisiones con sujeción a la reglamentación adoptada por la Autoridad.
3. La Autoridad limita el número de tasaciones a contratarse y evita la concentración o acaparamiento de contratos por una o más personas.

4. La Tasación o Informes de Valoración tienen que contener la siguiente información: el justo valor en el mercado de la propiedad, una descripción y cabida de la misma, identificación de las estructuras incluidas en el inmueble, fecha de preparación del informe, descripción de las ventas comparables, firma del Tasador y cualquier otra información pertinente para que el informe sea confiable. Para ello, el Tasador utiliza el *Uniform Standard of Professional Appraisal Practice* o aquella guía o fuente que aprueba el Instituto Americano de Tasadores de Bienes Raíces (*American Institute of Real Estate Appraisers*).
5. Toda Tasación o Informe de Valoración tiene que revisarlo un Tasador distinto al que lo preparó para su eventual aprobación o rechazo.
6. El Tasador tiene que reconciliar las diferencias en la valoración, si el Informe de Valoración es rechazado por el Comité Revisor, la Administración de Terrenos o el CRIM.
7. El Tasador Revisor deberá mencionar los fundamentos específicos por los cuales disiente o no aprueba dicho informe original.
8. Si el Tasador Revisor y el Tasador que preparó el informe original no pueden reconciliar sus diferencias en el valor. Dicho informe deberá someterse al CRIM o a la Junta de Gobierno de la Autoridad para que refiera el asunto a otro Tasador para reconciliar las diferencias.
9. La Autoridad puede solicitar los servicios de la Administración de Terrenos y del CRIM para revisar los Informes de Valoración.
10. Cuando el valor que resulte de la tasación del inmueble a adquirirse exceda los parámetros de aprobación delegados al Director Ejecutivo, el valor determinado requerirá la aprobación de la Junta de Gobierno.

#### **Artículo C: Negociación con los Propietarios**

1. No se harán ofertas de valor a los dueños de la propiedad hasta tanto se prepare la Tasación Original y se reciba la aprobación del informe de revisión de tasación o tasación oficial.

2. El representante de la Autoridad notifica al dueño la oferta del valor que surge de la Tasación Oficial de la propiedad y estará vedado de ofrecer una compensación mayor.
3. El propietario tendrá un término de quince días laborables para aceptar o rechazar la oferta de la Autoridad. Si al cabo de este término no se recibe contestación por escrito del propietario, se entenderá que rechazó la oferta, por lo que la Autoridad puede comenzar los trámites de expropiación forzosa.
4. La persona que rechaza por escrito la oferta de la Autoridad, puede presentar un Informe de Valoración preparado por un Tasador. No se aceptarán Informes de Valoración sin datos suficientes o con más de seis meses de emitidos.
5. El Informe de Valoración que presente el dueño debe contener evidencia o datos que no se incluyeron en la Tasación Oficial y que justifiquen el aumento del valor de la propiedad.
6. Una vez surja dicha contraposición o discrepancia de valores entre lo ofrecido por la Agencia y el dueño, la Autoridad refiere el asunto a su Comité Revisor, al CRIM o a la Administración de Terrenos para evaluación, de acuerdo con los estándares establecidos por el Instituto Americano de Tasadores de Bienes Raíces y este reglamento.
7. El Comité Revisor, el CRIM o la Administración de Terrenos revisa el Informe de Valoración presentado por el dueño y emite una decisión para aumentar el Informe de Valoración o ratificar el Informe de Valoración Original. Como parte de la revisión, puede considerar como el justo valor en el mercado de la propiedad valores intermedios de los presentados en las tasaciones de las propiedades evaluadas.
8. La Autoridad informa por escrito al dueño la determinación final de la revisión de la tasación. De no recibirse contestación del dueño dentro de los próximos diez días calendario, se entenderá por rechazada la

oferta y la Autoridad puede comenzar los trámites para la expropiación forzosa.

#### **Artículo D: Expropiación Forzosa**

1. La Autoridad está facultada para instar por ella misma o mediante el Departamento de Justicia, el procedimiento de expropiación forzosa, conforme a la Ley orgánica de la Autoridad y la Ley Núm. 297 de 25 de diciembre de 2002.
2. Para instar estos procedimientos, como regla general, se cumple con todo lo mencionado en el Artículo C. En casos extraordinarios o de emergencia, la Autoridad puede instar el procedimiento de expropiación forzosa sin cumplir con todo lo requerido en el Artículo C.
3. La Autoridad radica en el Tribunal el caso de expropiación y consigna el pago del valor de la propiedad a adquirirse en conformidad con la Tasación Oficial, para dar inicio al proceso de expropiación.
4. En casos de proyectos en que se tiene que expropiar dos o más propiedades o derechos reales, el Director Ejecutivo está facultado para autorizar las solicitudes de cheques para consignarse al Secretario del Tribunal, independientemente que se exceda de su límite de aprobación. En caso de que se exceda este límite es necesario una resolución general por proyecto aprobada por la Junta de Gobierno.
5. En los casos en que surja la necesidad de aumento a la compensación consignada en el Tribunal, los siguientes funcionarios aprueban la transacción según la siguiente tabla:

| <b>Funcionario</b>                                 | <b>Aumento en la Compensación</b> |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Supervisor Sección Tasación y Contrato             | \$5,000                           |
| Administrador, Oficina Tasación y Bienes Inmuebles | \$10,000                          |
| Consultor Jurídico Auxiliar                        | \$15,000                          |
| Consultor Jurídico o Director correspondiente      | \$50,000                          |
| Director Ejecutivo                                 | \$100,000                         |
| Junta de Gobierno                                  | mayor de \$100,000                |

**SECCIÓN V: DECLARACIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD**

La declaración de inconstitucionalidad, de cualquier parte de este Reglamento, no afecta la validez de sus restantes disposiciones.

**SECCIÓN VI: VIGENCIA**

Este Reglamento comienza a regir inmediatamente después de su aprobación y radicación ante el Departamento de Estado de Puerto Rico, de acuerdo con las disposiciones de la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988.

**SECCIÓN VII: APROBACIÓN**

La Junta de Gobierno de la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico aprobó este Reglamento mediante su Resolución Núm. 3204 del 20 de julio de 2004.



Héctor R. Rosario  
Director Ejecutivo  
Autoridad de Energía Eléctrica