

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
CENTRO DE RECAUDACION DE INGRESOS MUNICIPALES

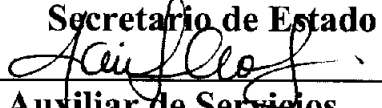
PARTAMENTO DE ESTADO

Núm. Reglamento 7220

Fecha Rad: 19 de septiembre de 2006

Aprobado: Hon. Fernando J. Bonilla

Secretario de Estado

Por: 
Secretaria Auxiliar de Servicios

**REGLAMENTO PARA ESTABLECER GUIAS Y
PROCEDIMIENTOS
EN LA PREPARACION DE INFORMES DE VALORACION
Y ESTUDIOS DE MERCADO PARA LA ADQUISICION,
DISPOSICION Y ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES A
SER DEDICADOS PARA FINES PUBLICOS**

TABLA DE CONTENIDO

Artículo I – Autoridad Legal	1
Artículo II – Propósito	2
Artículo III – Política Pública	2
Artículo IV – Aplicabilidad	2
Artículo V – Disposiciones de Otros Reglamentos	2
Artículo VI – Interpretación de Reglamentos	3
Artículo VII – Procedimientos	3
Artículo VIII – Definiciones	3
Artículo IX – Disposiciones Generales	6
Artículo X – Informes de Valoración	7
Artículo XI – Adquisiciones de Inmuebles	9
Artículo XII – Estudio de Mercado	11
Artículo XIII – Arrendamiento de Inmuebles	11
Artículo XIV – Reglamentación	13
Artículo XV – Aplicación	13
Artículo XVI – Cláusula de Salvedad	13
Artículo XVII – Vigencia	13

Estado Libre Asociado de Puerto Rico

CENTRO DE RECAUDACIÓN DE INGRESOS MUNICIPALES

**REGLAMENTO PARA ESTABLECER GUÍAS Y PROCEDIMIENTOS EN LA
PREPARACION DE INFORMES DE VALORACION Y ESTUDIOS DE MERCADO
PARA LA ADQUISICION, DISPOSICION Y ARRENDAMIENTO DE BIENES
INMUEBLES A SER DEDICADOS PARA FINES PUBLICOS**

En virtud de la Ley Núm. 83 de 30 de agosto de 1991, según enmendada (en adelante Ley Núm. 83), el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) adopta este “Reglamento Para Establecer Guías y Procedimientos en la Preparación de Informes de Valoración y Estudios de Mercado para la Adquisición, Disposición y Arrendamiento de Bienes Inmuebles a ser Dedicados para Fines Públicos”.

ARTICULO I

AUTORIDAD LEGAL

Este Reglamento se promulga al amparo de: 1) las disposiciones de la Ley 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, 3 L.P.R.A. s 2101 *et seq.*, conocida como la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme (LPAU); 2) las disposiciones de la Ley Núm. 83 de 30 de agosto de 1991, 21 L.P.R.A. ñ 5001 *et seq.*, conocida como Ley de Contribuciones Municipales Sobre la Propiedad; y 3) los incisos m y ñ del Artículo 4 de la Ley 80 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, 21 L.P.R.A. s. 5801 *et seq.*, conocida como la Ley del Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales.

ARTICULO II

PROPOSITO

El propósito de este reglamento es establecer unas guías y procedimientos uniforme de conformidad con los requisitos de la Ley 83, la LPAU y del debido proceso de ley, para la preparación de informes de valoración y estudios de mercado en la adquisición y arrendamiento de bienes inmuebles a ser dedicados a fines públicos.

ARTICULO III

POLITICA PUBLICA

La aprobación de estas guías responde a nuestro compromiso de proveer un procedimiento uniforme y rápido para las agencias y municipios que utilicen los servicios del CRIM en la valoración y estudios de mercado para la adquisición y arrendamiento de bienes inmuebles a ser dedicados a fines públicos.

ARTICULO IV

APLICABILIDAD

Este Reglamento aplica a toda agencia y municipio que utilicen los servicios del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) en la preparación de informes de valoración y estudios de mercado o revisión de los mismos para la adquisición, disposición y arrendamiento de bienes inmuebles a ser dedicados a fines públicos.

ARTICULO V

DISPOSICIONES DE OTROS REGLAMENTOS

Las disposiciones de este Reglamento quedarán complementadas por las disposiciones de cualquier otro reglamento aplicable, promulgado al amparo de la Ley 83.

ARTICULO VI

INTERPRETACION DE REGLAMENTOS

El Director Ejecutivo del CRIM podrá, mediante resolución u orden administrativa al efecto, aclarar e interpretar disposiciones de este Reglamento y su relación con otros reglamentos en armonía con los fines y propósitos generales de los mismos y de las Leyes Núm. 80 y 83. La aclaración e interpretación de este reglamento que envuelva cambios en la política pública o en la interpretación de otros reglamentos del CRIM será sometida al Director Ejecutivo para su consideración, en armonía con los fines y propósitos de las Leyes Núm.80 y 83.

ARTICULO VII

PROCEDIMIENTOS

Las disposiciones de este Reglamento aplicarán y cubrirán prospectivamente a todas las solicitudes de servicios para la valoración y estudios de mercado o revisar los mismos, para la adquisición, disposición y arrendamiento de bienes inmuebles a ser dedicados a fines públicos, tales como:

1. Adquisición de bienes inmuebles.
2. Disposición de bienes inmuebles.
3. Arrendamiento de bienes inmuebles.

ARTICULO VIII

DEFINICIONES

Los siguientes términos tendrán el significado que a continuación se indica, excepto cuando del contexto se desprenda un significado distinto:

- a. Adquisición – Significa obtener la propiedad de una cosa que antes pertenecía a otro, ya sea mediante compraventa por escritura pública o por el proceso de expropiación forzosa.
- b. Agencias – Incluye todas las instrumentalidades y agencias de la Rama Ejecutiva, sus subdivisiones y las corporaciones públicas.
- c. Arrendamiento – Convenio en virtud del cual el dueño de un inmueble se obliga a conceder a un tercero el uso y disfrute de éste a cambio de un canon de arrendamiento.
- d. Canon de Arrendamiento – Pago en metálico que hace un arrendatario por el uso y disfrute de la propiedad arrendada.
- e. Comité Revisor – organismo interno de la agencia que podrá designar el Alcalde, Secretario o Jefe de la misma con el propósito de revisar y evaluar los Informes de Valoración y certificar por escrito su recomendación.
- f. CRIM – El Centro de Recaudación de Ingresos Municipales, entidad creada por la Ley 80 de 30 de agosto de 1991, según enmendada.
- g. Estudio de Mercado – También conocido como “Estudio de Renta”, es el estudio mediante el cual el municipio o la agencia determina, justifica y certifica el justo valor de un canon de arrendamiento para el espacio a ser arrendado, teniendo en cuenta, entre otros, la localización del edificio, el estado del mismo, y los servicios a ser suministrados por el arrendador como parte del contrato de arrendamiento.



- h. Informe de Valoración – Documento que prepara un tasador a petición de la agencia en el cual surge el valor de la propiedad a adquirirse en su momento y de conformidad a los métodos establecidos en su profesión.
- i. Tasador – Aquella persona que es empleada o que es contratada por el municipio o la agencia para evaluar las propiedades a adquirirse, disponerse o arrendarse. Todo tasador que es empleado del gobierno no requiere poseer licencia expedida por la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces, a no ser que la reglamentación de la agencia o el municipio disponga otra cosa. De ser una entidad contratada por el Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, deberá poseer licencia según dispone la Ley Núm. 227 de 31 de julio de 1974, según enmendada y conocida como la Ley para Crear la Junta de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces.
- j. Tasador Revisor – Persona encargada de revisar y evaluar los Informes de Valoración preparados por tasadores, empleados o contratados por la agencia o los municipios y certificar por escrito su recomendación al Jefe de la Agencia o el Alcalde del Municipio. Las funciones de Tasador Revisor podrán llevarse a cabo por un Comité de Revisión.
- k. “Uniform Standards of Professional Appraisal Practice” – Guía que emplean los tasadores para preparar sus informes de valoración.
- l. Valor del Alquiler – El justo valor del alquiler que el arrendatario estaría dispuesto a pagar en metálico por el uso y disfrute del bien inmueble a un arrendador informado.

- m. Valor en el mercado – El justo valor de la propiedad en el mercado.

ARTICULO IX

DISPOSICIONES GENERALES

Con el propósito de que las agencias y lo municipios logren una mayor eficacia y economía en la adquisición, disposición y arrendamiento de bienes inmuebles es necesario que éstas posean, antes de realizar cualquier transacción los siguientes documentos:

- a. Copia certificada de la Consulta de Uso y Ubicación emitida por la Junta de Planificación, en los casos de adquisición.
- b. Copia de la Resolución emitida por la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) autorizando la adquisición y segregación de la propiedad a favor de la agencia en los casos de adquisición.
- c. Los planos de mensura y/o del proyecto, tales como planos de construcción, esquemáticos, de ingeniería, entre otros, en casos de adquisición.
- d. Certificación registral de la propiedad a adquirirse o arrendarse, incluyendo sus cargas y gravámenes. Dichas certificaciones registrales no deberán tener más de seis (6) meses de expedidas al momento de lograrse la transacción de adquisición o arrendamiento.
- e. Certificaciones de deuda y valores del Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM) en casos de adquisición. Dichas certificaciones no deberán tener más de seis (6) meses de expedidas al momento de lograrse la transacción.

- f. Tanto en los casos de arrendamiento como de adquisición, requerir del dueño de la propiedad la Certificación de Deuda expedida por el Departamento de Hacienda. Esta certificación no podrá tener más de seis (6) meses de emitida.
- g. Carta o documento oficial del funcionario correspondiente del Municipio, Agencia o de su Junta de Gobierno autorizando la transacción.
- h. Informe de Valoración en los casos de adquisiciones o en aquellos de arrendamiento contemplados en el ARTICULO XII, Inciso (a) de este Reglamento.
- i. Estudio de Mercado en los casos de arrendamiento.
- j. Ni el Informe de Valoración ni el Estudio de Mercado podrán tener más de un (1) año de preparado, y en el caso del Informe de Valoración, deberá estar firmado por el tasador y contar con el visto bueno y aprobación de un Tasador Revisor, un Comité Revisor, el CRIM sujeto a lo que más adelante se dispone.

ARTICULO X

INFORMES DE VALORACION

Las Agencias y Municipios que cuenten con tasadores propios o que otorguen un contrato de servicios profesionales se regirán por las siguientes normas y guías:

- a. Todos los tasadores estarán certificados y mostrarán evidencia de estar autorizados a ejercer su profesión por la Junta de Examinadores de Evaluadores de Bienes Raíces de Puerto Rico.
- b. De la misma forma, deberán usar el "Uniform Standards of Professional Appraisal Practice" o aquella guía o fuente que aprueba el Instituto Americano de Tasadores

de Bienes Raíces (conocido en inglés como el “American Institute of Real Estate Appraisers”) como punto de partida para preparar los informes de valoración.

- c. Aquellas agencias que no cuenten con tasadores propios podrán solicitar al CRIM sus servicios para realizar los Informes de Valoración de bienes inmuebles en casos de adquisición. El CRIM fijará los honorarios por servicios de tasación o revisión.
- d. Los Informes de Valoración contendrán la siguiente información: el justo valor en el mercado de la propiedad, una descripción de la propiedad (incluyendo cabida y gravámenes), identificación de las estructuras ubicadas en el inmueble, la fecha de preparación del informe, descripción y análisis de las ventas comparables, la firma del tasador y cualquier otra información pertinente para que el informe sea confiable.
- e. Todo Informe de Valoración, que no sea preparado por el CRIM, podrá someterse a un Tasador Revisor, quien será distinto al que lo preparó, para su eventual aprobación o rechazo. Este deberá evaluar dicho informe y certificar por escrito su recomendación de aprobación para que sea oficial, o de rechazar el mismo si ese fuera el caso.
- f. El Secretario o Jefe de la Agencia y Alcaldes de Municipios tendrán la alternativa de designar un Comité Revisor para llevar a cabo la revisión antes señalada. El Comité estará compuesto por al menos un (1) tasador distinto al que preparó el Informe de Valoración original, y dos (2) funcionarios o empleados de la agencia.
- g. En la alternativa, de no contar la agencia o Municipio con un Tasador Revisor o Comité Revisor, el Informe de Valoración deberá enviarse al CRIM para su

9

10

aprobación o rechazo. Al igual que el Tasador Revisor o el Comité Revisor, el CRIM deberá cerciorarse de que el Informe de Valoración cumpla con los estándares o requisitos de valoración. No obstante, previo a su aprobación, deberán realizarse las correcciones o revisiones pertinentes.

- h. Entre los aspectos a considerarse en dicho informe, se debe evaluar si la información habida y la data recogida por el tasador sostiene que el valor de la propiedad indicada es confiable y éste se pueda considerar justo.
- i. Si el Informe de Valoración fuese rechazado por el Tasador Revisor, el Comité o por el CRIM, estos y el tasador deberán reconciliar sus diferencias de valoración.
- j. El documento preparado por el Tasador Revisor, el Comité Revisor o el CRIM debe indicar los hallazgos que ha realizado en el Informe de Valoración examinado, más los elementos no contemplados en la preparación del informe original. Deberá además, mencionar los fundamentos específicos por los cuales disiente o no aprueba dicho informe original, así como cualquier información, documentación o procedimiento que el Instituto Americano de Tasadores de Bienes Raíces recomiende y que no se haya contemplado en el informe original.

ARTICULO XI

ADQUISICIONES DE INMUEBLES

- a. Una vez el Tasador Revisor, Comité Revisor, el CRIM hayan aprobado el Informe de Valoración, la agencia podrá concluir los trámites de negociación según establecido en sus respectivas leyes orgánicas o reglamentos.
- b. El representante de la agencia informará al vendedor el justo valor de la propiedad según el informe y estará vedado de realizar una oferta mayor. Aquel

representante que se desvíe de esta norma, estará sujeto al proceso administrativo o judicial que corresponda, según ordenen las disposiciones legales vigentes.

- c. La persona que rechaza el justo valor en el mercado ofrecido por la agencia por determinada propiedad debe ofrecer un informe coetáneo al ofrecimiento y que esté debidamente preparado por un perito tasador. Ninguna agencia debe aceptar un Informe de Valoración sin data suficiente o con más de un (1) año de emitido.
- d. El informe presentado por la persona particular debe contener evidencia, data o un análisis no contemplado en el informe oficial de la agencia y que justifique el aumento de valor de la propiedad.
- e. Una vez surgida dicha contraposición o discrepancia de valores entre el ofrecido por la agencia y el de la persona, la agencia vendrá obligada a referir este asunto a su Tasador Revisor, Comité Revisor o el CRIM para ser evaluado conforme a los estándares establecidos por el Instituto Americano de Tasadores de Bienes Raíces y al reglamento de la agencia.
- f. La agencia deberá realizar todo esfuerzo por lograr una transacción justa, beneficiosa y razonable al erario, evitando conceder de forma arbitraria y sin evaluación, el aumento de valor solicitado.
- g. Cuando la agencia requiera la intervención del Departamento de Justicia o de la Administración de Terrenos para la eventual adquisición de un bien inmueble y todo lo relacionado a éste, deberá cumplir con lo dispuesto en las leyes orgánicas y reglamentos de dichas agencias.

9

10

ARTICULO XII

ESTUDIO DE MERCADO

Antes de que la agencia o municipio suscriba un contrato de arrendamiento, deberá, ya sea por sí misma o a través de un tasador contratado, realizar un Estudio de Mercado para determinar la tarifa vigente por concepto de cánones de arrendamiento en bienes inmuebles y si la misma se atempera a su necesidad. Para ello seguirá las siguientes normas y guías:

- 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, será también necesario antes de arrendar el hacer un Informe de Valoración. El tasador que haga dicho informe deberá incluir su recomendación en cuanto a los beneficios que traería el adquirir la propiedad mediante compra o expropiación, en lugar de alquilarla.
- b. En caso de renovaciones de arrendamientos, no será necesario el Estudio de Mercado en caso de que el canon de arrendamiento a ese momento haya sido objeto de un Estudio de Mercado. También quedarán exentas del Estudio de Mercado las renovaciones de arrendamiento con términos de vigencia de tres (3) años o más, cuyo aumento en la renta o canon correspondiente no exceda el cinco por ciento (5%) del canon previamente establecido.

ARTICULO XIII

ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

- a. En los casos de arrendamiento la agencia o municipio deberá realizar una inspección del bien inmueble que va a ser objeto de arrendamiento para asegurar

que el espacio o bien inmueble cumple con las expectativas, necesidades y especificaciones de aquella, y rendir un informe por escrito de dicha inspección.

- b. Ningún contrato de arrendamiento podrá tener cláusulas contractuales en las cuales se establezca que el canon de arrendamiento aumentará o se modificará en un periodo menor de doce (12) meses.
- c. Ninguna agencia o municipio suscribirá un contrato de arrendamiento de un bien inmueble si su intención primordial es la eventual adquisición de éste.
- d. Todo nuevo contrato de arrendamiento de bienes inmuebles a ser suscrito por una agencia del gobierno central o una corporación pública debe ser sometido para evaluación y aprobación de la Oficina de Gerencia y Presupuesto (OGP), en lo relativo a su impacto presupuestario. De igual manera, en los casos de renovación de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles que conlleven un aumento en el canon anual en comparación con el vigente deben ser presentados a la OGP para su aprobación cumpliendo con las normas o cartas circulares de esa agencia. Aquellas renovaciones de contrato que no impliquen aumento en el canon anual estarán exentas de ser presentadas a la OGP. En la información que sea presentada a la OGP, la agencia deberá incluir el Estudio de Mercado, la cantidad a pagar, origen de recursos para sufragarlo, justificación para el aumento de la renta, informe del status de la partida de arrendamiento, el costo anual y evidencia de la disponibilidad de fondos para absorber el costo del contrato solicitado.

Q

d.

ARTICULO XIV **REGLAMENTACION**

Cada una de las agencias o municipios deberán emitir, aprobar o enmendar sus reglamentos para lograr la consecución de los propósitos de este Reglamento.

ARTICULO XV **APLICACIÓN**

Las disposiciones de este Reglamento serán de aplicación exclusiva en los casos de adquisiciones, disposiciones y arrendamientos de bienes inmuebles por parte de las agencias y los municipios y esto no alterará aquellas otras funciones asignadas por leyes, reglamentos y órdenes ejecutivas a las agencias de la Rama Ejecutiva. Se exceptúan de la aplicación de este Reglamento aquellas adquisiciones, disposiciones y arrendamientos entre entidades gubernamentales, sean éstas agencias, corporaciones públicas o municipios.

ARTICULO XVI **CLAUSULA DE SALVEDAD**

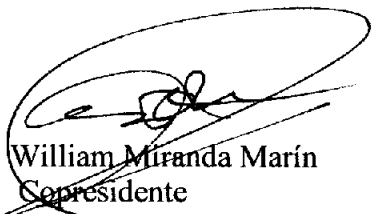
Si cualquier disposición o parte de este Reglamento fuese declarada nula o inconstitucional por un Tribunal, dicha determinación no afectará la validez de las restantes disposiciones del mismo.

ARTICULO XVII **VIGENCIA**

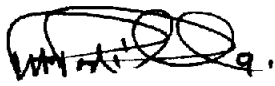
Este Reglamento entrará en vigor treinta (30) días después de su radicación en el Departamento de Estado y en la Biblioteca Legislativa, de conformidad con las disposiciones de la Ley Num. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada.



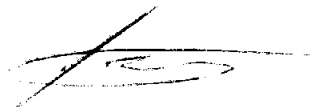
Aprobado por la Junta de Gobierno el 29 de junio de 2006.



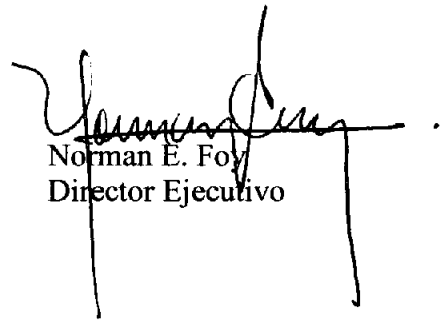
William Miranda Marín
Copresidente



Pedro A. Padilla Ayala
Secretario Incidental



Javier Jiménez Pérez
Copresidente



Norman E. Foy
Director Ejecutivo



Estado Libre Asociado de Puerto Rico

Junta de Gobierno

CERTIFICACIÓN

Yo, **PEDRO A. PADILLA AYALA**, Vicepresidente y Secretario Incidental de la Junta de Gobierno del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM), **CERTIFICO** que la Resolución 2006-34-A fue adoptada por la Junta en la reunión ordinaria celebrada el 29 de junio de 2006, según consta en el Acta 2006-20.

CERTIFICO, además, que dicha Resolución no ha sido derogada, revocada o anulada y se encuentra en toda su fuerza y vigor.

RESOLUCIÓN 2006-34-A

RESUÉLVESE, por la Junta de Gobierno del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM), aprobar el Reglamento para Establecer Guías y Procedimientos en la Preparación de Informes de Valoración y Estudios de Mercado para la Adquisición y Arrendamiento de Bienes Inmuebles a ser Dedicados para Fines Públicos.

Y PARA QUE ASÍ CONSTE, suscribo y estampo el sello del CRIM. En San Juan, Puerto Rico, hoy 12 de septiembre de 2006.

PEDRO A. PADILLA AYALA