

DEPARTAMENTO DE ESTADO

Núm. Reglamento **7397**

Fecha Rad: **7 de agosto de 2007**

Aprobado: Hon. Fernando J. Bonilla

Secretario de Estado

Por:

Francisco José Martín Caso

Secretario Auxiliar de Servicios

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
AUTORIDAD PARA EL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA
SUBSIDIARIA DEL BANCO GUBERNAMENTAL DE FOMENTO
PARA PUERTO RICO**

REGLAMENTO PARA LA DISPOSICIÓN DE PROPIEDADES

INDICE

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Artículo I. <u>BASE LEGAL</u>	2
Artículo II. <u>PROPÓSITO</u>	2
Artículo III. <u>DEFINICIONES</u>	2
Artículo IV. <u>COMITÉ DE DISPOSICIÓN DE PROPIEDADES</u>	3
Artículo V. <u>CRITERIOS GENERALES PARA LA DISPOSICIÓN DE PROPIEDADES</u>	4
Artículo VI. <u>CLÁUSULAS GENERALES SOBRE PROCEDIMIENTOS DE DISPOSICIÓN DE PROPIEDADES</u>	5
Artículo VII. <u>PROCEDIMIENTO DE SUBASTAS PARA PROPIEDADES TIPO A</u>	5
Artículo VIII. <u>PROCEDIMIENTO DE SUBASTAS PARA PROPIEDADES TIPO B</u>	6
Artículo IX. <u>SOLICITUD DE PROPUESTAS</u>	8
Artículo X. <u>DISPOSICIÓN NEGOCIADA</u>	9
Artículo XI. <u>OFERTAS</u>	9
Artículo XII. <u>DEROGACIÓN</u>	10
Artículo XIII. <u>SEPARABILIDAD</u>	10
Artículo XIV. <u>VIGENCIA</u>	10
Artículo XV. <u>APROBACIÓN</u>	10

Artículo I. BASE LEGAL

Este Reglamento se aprueba de conformidad con lo dispuesto en los incisos (a) e (i) del Artículo 4 de la Ley Núm. 103 del 11 de agosto de 2001, según enmendada, y con el Artículo 10 de la Ley Núm. 146 del 30 de junio de 1961, según enmendada, el artículo 2 de la Ley 17 del 23 de septiembre de 1948, según enmendada y de la Resolución 4023 de la Junta de Directores del Banco Gubernamental de Fomento del 16 de noviembre de 1977, según enmendada.

Artículo II. PROPÓSITO

Este Reglamento se adopta con el propósito de derogar el Reglamento 7017 de 25 de mayo de 2005 para establecer nuevas normas sobre los procedimientos que facultan a la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico a disponer de las propiedades adquiridas mediante venta judicial, dación en pago, cesión y traspaso, compraventa o cualquier otro modo de adquirir la titularidad de propiedad inmueble y para cumplir con las disposiciones de la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988 sobre la aprobación de Reglamentos.

Artículo III. DEFINICIONES

Para propósitos de este Reglamento, los términos enumerados tendrán el significado que a continuación se expresa, a menos que de su contexto se desprenda otra cosa:

- A. **Autoridad**: Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico.
- B. **Director Ejecutivo**: Director Ejecutivo de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico.
- C. **Banco**: Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico.
- D. **Comité**: Comité de Disposición de Propiedades creado por el Artículo IV de este Reglamento.
- E. **Disposición de Propiedades**: Venta, Permuta, Arrendamiento, Cesión o cualquier otro medio de transmisión del control de la propiedad que sea cónsono con las leyes y reglamentos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
- F. **Informe de Valoración**: Tasación u opinión profesional sobre el valor de una Propiedad, realizada por un tasador registrado en la Lista de Tasadores Cualificados de la Autoridad, salvo que la tasación haya sido requisada independientemente por un tercero (deudor, tribunal u otro) y el Comité evalúe las calificaciones del tasador y las encuentre adecuadas. En casos de propiedades que no sean susceptibles a tasación, el informe de tasación será realizado por el Comité de acuerdo a su mejor juicio. En estos casos el Comité preparará un memorando explicativo indicando las razones que tuvo para determinación.
- G. **Junta de Directores**: La Junta de Directores de la Autoridad.
- H. **Propiedades**: Cualquier bien inmueble o derecho real que pueda ser vendido, cedido, arrendado o transmitido por cualquier medio cónsono con las leyes y

reglamentos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

- I. **Propiedades Tipo A:** Propiedades, adquiridas durante un proceso de ejecución legal (venta judicial) o por dación en pago, cesión y traspaso, compraventa o cualquier otro modo de adquirir la titularidad de propiedad cuyo valor en el mercado sea menor de \$125,000.
- J. **Propiedades Tipo B:** Propiedades adquiridas durante un proceso de ejecución legal (venta judicial) o por dación en pago, cesión y traspaso, compraventa o cualquier otro modo de adquirir la titularidad de propiedad cuyo valor en el mercado sea igual o mayor de \$125,000. Igualmente, aquellas propiedades que en conjunto constituyan una masa que exceda ese valor.
- K. **Valor en el Mercado:** Valor de la Propiedad establecido por el Informe de Valoración.

Artículo IV. COMITÉ DE DISPOSICIÓN DE PROPIEDADES

- A. Se establece un Comité para la Disposición de Propiedades de la Autoridad. El Comité estará compuesto por el Director Ejecutivo Auxiliar de Administración, Director Ejecutivo Auxiliar de Proyectos Multifamiliares, el Director de la División de Servicios Legales de la Autoridad y cualesquiera otros dos funcionarios nombrados por el Director Ejecutivo. Los miembros del Comité servirán por un término indefinido hasta que renuncien o sean sustituidos por el Director Ejecutivo.
- B. Las decisiones y recomendaciones tomadas al amparo de este Reglamento se harán por mayoría simple, excepto donde se especifique lo contrario. El quórum para las decisiones del Comité estará constituido por 3 de sus miembros. El Director de Servicios Legales será responsable por el levantamiento de las minutas que correspondan y el mantenimiento de los expedientes para cada proceso.
- C. El Comité adjudicará, por unanimidad, cualquier disposición de Propiedades Tipo A. No obstante, necesitará la aprobación del Director Ejecutivo cuando proponga adjudicar una Propiedad Tipo A, a un precio 75% menor a su valor en el mercado.
- D. El Comité recomendará, con la autorización y por conducto del Director, a la Junta de Directores la aprobación de toda transacción relacionada con la venta de propiedades Tipo B.
- E. Para recomendar la adjudicación de una Propiedad Tipo A por debajo de su Valor en el Mercado, el Comité constatará por escrito los criterios sopesados para recomendar dicha adjudicación; no obstante no será requisito levantar una minuta de reunión.
- F. Para recomendar la adjudicación de propiedades Tipo B al Director Ejecutivo y la Junta de Directores, el Comité realizará una reunión sobre la cual se levantará minuta, que se hará formar parte del expediente, y que incluirá los criterios

sopesados para recomendar la adjudicación.

- G. El Comité podrá agrupar dos o más Propiedades en un solo conjunto si entiende que al así hacerlo las hace más atractivas a potenciales compradores y propende a los mejores intereses de la Autoridad. Para propósitos de clasificación de dicho conjunto como Tipo A o Tipo B, se considerará como su valor la sumatoria de los respectivos valores que tendría cada Propiedad.
- H. El Director Ejecutivo consignará por escrito las políticas, normas o procedimientos que de tiempo en tiempo estime necesarios para la operación y administración de las funciones de disposición, que se establecen en este Reglamento.

Artículo V CRITERIOS GENERALES PARA LA DISPOSICIÓN DE PROPIEDADES

- A. La disposición de las Propiedades se hará según lo disponen las leyes, Reglamentos aplicables y los procedimientos establecidos a la luz de este Reglamento.
- B. El Comité tendrá ante su consideración un Informe de Valoración de no más de dos años de antigüedad para todas las propiedades que desea disponer.
- C. El Comité tendrá la opción, a su discreción, de proveer copia del Informe de Valoración siempre que se haga disponible la copia o la información a todos los oferentes en un plazo oportuno dentro del procedimiento correspondiente.
- D. La Autoridad podrá contratar Corredores de Bienes Raíces, con licencia vigente para practicar la profesión de conformidad con las leyes de Puerto Rico o a entidades que estén a su vez autorizadas para vender propiedades en pública subasta, en caso de que se considere como la mejor alternativa para la Disposición de las Propiedades..
- E. En toda transacción de Disposición de Propiedades que ha sido aceptada se deberá formalizar un contrato de opción de compraventa o arrendamiento, o cualquier otro documento legal que sea aplicable.
- F. El Comité notificará a todos los oferentes el monto de la oferta adjudicada, y la identidad del oferente, o en caso que aplique, la determinación de que el procedimiento correspondiente ha sido declarado desierto.
- G. La adjudicación favorable de una oferta, sea por el Comité o por la Junta por conducto del Director Ejecutivo, e independientemente del procedimiento realizado, no constituirá una aceptación de la oferta ni una obligación legal de la Autoridad.
- H. Luego de una adjudicación, la Autoridad procederá a negociar un acuerdo de compra, arrendamiento o cualquier documento legal aplicable, con el oferente favorecido. Dicho acuerdo se regirá por los siguientes requisitos:
 - 1. Será firmado en un periodo de 30 días de la notificación de la adjudicación, prorrogable solamente con la aprobación del Director Ejecutivo.

2. Establecerá un periodo máximo para la firma y cierre del subsiguiente acuerdo de disposición. Luego de transcurrido este periodo, la Autoridad tendrá el derecho de dar por terminado el acuerdo de opción y reiniciar un procedimiento de adjudicación de novo.
 3. Requerirá, según determine el Comité, un depósito razonable que sirva como garantía para el eventual negocio jurídico de Disposición de Propiedad. Este depósito será devuelto solamente si un acuerdo de venta y correspondiente cierre no se consume por causas ajenas al control del oferente.
- I. La transacción sobre disposición de propiedad se recogerá en contrato otorgado entre la Autoridad y la persona cuya oferta haya sido acogida favorablemente.

Artículo VI. CLÁUSULAS GENERALES SOBRE PROCEDIMIENTOS DE DISPOSICIÓN DE PROPIEDADES

- A. El Comité determinará el procedimiento de venta de propiedades que se vaya a utilizar para cada caso. En caso de propiedades Tipo B, requerirá la aprobación del Director Ejecutivo para dicha determinación del proceso.
- B. Los tres procedimientos disponibles serán: subastas, solicitud de propuestas (RFP) o disposición negociada. En cualquier procedimiento escogido se observarán al máximo posible los principios de competitividad y transparencia.
- C. El Comité podrá recibir ofertas directamente sin necesidad de haber comenzado un procedimiento al amparo de este Artículo. No obstante, la adjudicación siempre estará sujeta a que la Autoridad comience, si no lo ha hecho, algún procedimiento, según se dispone en los Artículos VII-X de este Reglamento.
- D. Las ofertas se podrán recibir: directamente en la División de Bienes Raíces de la Autoridad, en la División de Servicios Legales, a través de Corredores de Bienes Raíces, contratados por la Autoridad, mediante entidades dedicadas a la venta de propiedades en pública subasta que sean contratadas por la Autoridad, o cualquier otro medio que sea aceptable para la Autoridad.
- E. En caso de que alguna subasta o solicitud de propuestas se declare desierta el Comité tendrá la facultad de celebrar procedimientos subsecuentes y/o alternar entre los posibles procedimientos.

Artículo VII PROCEDIMIENTO DE SUBASTAS PARA PROPIEDADES TIPO A

- A. De ordinario las propiedades Tipo A serán ofrecidas a través de actividades en las que se convoque a licitadores para que en subasta pública realicen pujas a viva voz para lo cual, el Comité podrá contratar compañías especializadas en este tipo de actividad.
- B. El Comité podrá optar, a su entera discreción, por subastar estas propiedades mediante el procedimiento de subastas establecido para las propiedades Tipo B,

según descrito en el Artículo VIII o utilizar cualquiera de los demás procedimientos establecidos en este Reglamento que sean aplicables.

- C. El aviso de subasta podrá realizarse a través de hojas informativas, páginas de Internet, correo electrónico, anuncios en periódicos de circulación general, revistas generales o especializadas o cualquier otro medio que el Comité determine constituye una convocatoria adecuada para la subasta. Este aviso contendrá, como mínimo, la siguiente información:
 - 1. descripción de la propiedad
 - 2. lugar donde se podrán obtener información detallada sobre la propiedad
 - 3. días y horas en que se podrá inspeccionar la propiedad
 - 4. fecha límite y lugar para presentar ofertas.
- D. El Comité tomará en consideración los siguientes factores y de ordinario adjudicará la propiedad al mayor postor:
 - 1. Informe de Valoración de la propiedad
 - 2. gastos administrativos incurridos por la Autoridad relacionados a la propiedad
 - 3. tiempo que lleve el activo en los libros de la Autoridad
 - 4. valor de la propiedad en los libros
 - 5. impacto social de la disposición
 - 6. cualquier otro criterio que sea necesario considerar a base de las características y circunstancias de cada propiedad.
- E. Cuando conforme a su mejor juicio y luego de sopesar los factores antes expuestos, el Comité determine que la mayor oferta resultante de la subasta no ofrece un valor económico adecuado y aceptable, conforme todos los criterios antes descritos, podrá declarar la subasta desierta.

Artículo VIII. PROCEDIMIENTO DE SUBASTAS PARA PROPIEDADES TIPO B

- A. Toda subasta de propiedades Tipo B, estará sujeta a la publicación de, al menos, un anuncio en alguno de los periódicos de circulación general de Puerto Rico y se hará, al menos, 30 días antes de la fecha límite para enviar ofertas. Este notificación incluirá:
 - 1. descripción de la propiedad
 - 2. lugar donde se podrán obtener información detallada sobre la propiedad
 - 3. días y horas en que se podrá inspeccionar la propiedad
 - 4. fecha límite y lugar para presentar ofertas
 - 5. lenguaje específico indicando que este procedimiento será utilizado y que la adjudicación al mayor postor estará sujeta a las disposiciones de los epígrafes D y E de este Artículo, en cuanto a ofertas que se comprometan al desarrollo de proyectos de vivienda para familias de ingresos bajos o moderados.
- B. Se mantendrá una copia del anuncio publicado en el expediente que se prepare para la disposición de cada propiedad.

- C. El Comité tomará en consideración los siguientes factores y de ordinario adjudicará la propiedad al mayor postor:
1. Informe de Valoración de la propiedad inmueble
 2. gastos administrativos incurridos por la Autoridad relacionados a la propiedad
 3. tiempo que lleve el activo en los libros de la Autoridad
 4. valor del inmueble en los libros
 5. cualquier otro criterio que sea necesario considerar a base de las características y circunstancias de cada propiedad.
- D. El Comité, podrá adjudicar propiedades Tipo B a favor de oferentes que, como parte de su oferta, se comprometan a desarrollar viviendas destinadas a familias de bajos o medianos ingresos en las mismas. Esto podrá hacerse aún en aquellos casos en los cuales la oferta es menor económicamente a la de otro licitador.
- E. Para propiedades adjudicadas bajo el inciso anterior se cumplirá con los siguientes requisitos:
1. La disposición de la propiedad no podrá conceder a ningún oferente un margen de ganancias irrazonable. La razonabilidad será determinada por el Comité.
 2. Los siguientes criterios se tomarán en consideración:
 - a. probabilidad de que el proyecto propuesto sea completado
 - b. experiencia del desarrollador
 - c. necesidades de vivienda en el área del proyecto
 - d. tiempo que el activo lleva en los libros
 - e. cualquier otro requisito que estime pertinente a los mejores intereses de la Autoridad
 3. Cuando se presenten dos o más ofertas que se comprometan a desarrollar viviendas destinadas a familias de bajos o medianos ingresos el Comité requerirá el cumplimiento por escrito de un cuestionario que incluirá la siguiente información:
 - a. la cuantía de la oferta
 - b. la cantidad de viviendas para familias de ingresos bajos o medianos
 - c. la proporción y precios entre viviendas de cada tipo
 - d. información sobre la capacidad probada de desarrollo de los oferentes
 - e. otros factores que estime necesarios para determinar qué oferta adelanta la política pública y misión programática de la Autoridad
 - f. otros factores que estime necesarios para determinar que oferta resulta económicamente superior
 - g. cualquier otra información que el Comité estime adecuada.

En estos casos el Comité podrá convocar una o más reuniones en las cuales se

discutirán detalles de las ofertas y dudas relacionadas a las mismas. En estas reuniones estarán presentes todos los oferentes.

4. Se establecerá en el acuerdo de opción de compra la obligación de cumplir con el uso propuesto. Dicho acuerdo se realizará con aquellas garantías reales, legales o económicas adicionales que se puedan obtener sin dilatar irrazonablemente la disposición de la propiedad y la correspondiente realización del respectivo proyecto.
- F. Cuando conforme a su mejor juicio y luego de sopesar los factores antes expuestos, el Comité determine que la mayor oferta resultante de la subasta no ofrece un valor económico adecuado y aceptable, conforme todos los criterios antes descritos, podrá declarar la subasta desierta.

Artículo IX SOLICITUD DE PROPUESTAS

- A. El Comité podrá abrir un procedimiento de solicitud de propuestas (RFP), para propiedades Tipo A y B, cuando sea necesario atender necesidades o propósitos específicos de la Autoridad, o para atender cualquier otro fin público particular.
- B. Toda disposición de propiedades por este procedimiento estará sujeta a la publicación de, al menos, un anuncio en alguno de los periódicos de circulación general de Puerto Rico y se hará, al menos, 30 días antes de la fecha límite para enviar propuestas. Este anuncio incluirá:
 - a. descripción de la propiedad y dirección física
 - b. descripción de los criterios seleccionados para adjudicar la propiedad
 - c. fecha límite para someter las ofertas de adquisición
 - d. lenguaje específico indicando que este procedimiento será utilizado y dando un lugar y momento para adquirir copia de la solicitud.
- C. El Comité establecerá en un documento escrito, cuya existencia y disponibilidad deberá ser notificado a los potenciales oferentes conforme a los requisitos anteriores, los criterios específicos que se utilizarán para evaluar cada solicitud de propuestas y asignará un puntaje particular a cada uno de ellos.
- D. Los criterios a tomarse en consideración podrán ser tan amplios o específicos como sea necesario para adelantar un fin público legítimo. Podrán incluir:
 1. Impacto en el acervo de vivienda, para población de nivel económico bajo, mediano o alto
 2. Impacto social, urbanístico, estético, económico o físico
 3. Consecución de un uso específico o necesidad particular
 4. Congruencia del uso propuesto con los planes de desarrollo urbano y económico del Gobierno Central, Federal o Gobiernos Municipales
 5. Cualquier otro fin público que se estima conveniente
- E. Cuando, conforme a su mejor juicio y luego de sopesar los factores antes expuestos, el Comité determine que la mayor oferta resultante de la solicitud de propuestas no ofrece un valor económico adecuado y aceptable, el Comité podrá declarar la solicitud de propuestas desierta.

Artículo X DISPOSICIÓN NEGOCIADA

- A. El Comité, con la aprobación del Director, tendrá la facultad de realizar una disposición negociada de propiedades Tipo A y B, directamente con potenciales adquirentes en cualquiera de las siguientes situaciones:
1. el oferente es una entidad pública federal, estatal o municipal;
 2. los procedimientos al amparo de este reglamento o una combinación de ellos han sido declarados desiertos en al menos una ocasión, en el caso de las Propiedades Tipo A, o dos ocasiones, en el caso de las propiedades Tipo B. ;
 3. como medida extraordinaria, se determina que el oferente es el único adquirente que puede adelantar con la adquisición de la propiedad un fin público específico, o
 4. en caso de propiedades Tipo A para las cuales se reciban ofertas iguales o mayores a su Valor en el Mercado.
- B. La minuta con los criterios sopesados para adjudicación requerida por el Artículo VI de este Reglamento deberá incluir, en caso de una disposición negociada, las razones específicas por las cuales se utilizó dicho procedimiento.

Artículo XI OFERTAS

- A. Toda oferta bajo los procedimientos de subastas de Propiedades Tipo B o de Solicitud de Propuestas, al amparo de los artículos VIII y IX respectivamente, deberá ser sometida a la Autoridad en un sobre sellado en o antes de la fecha límite determinada por el Comité.
- B. Las propuestas deberán ser remitidas a la oficina del Director de la Oficina de Servicios Legales y se podrán radicar tanto por correo como personalmente en la recepción de la Autoridad.
- C. Se expresará el nombre de la persona que somete la propuesta, la cantidad por la cual le interesa adquirir la propiedad y cualquier otro detalle que resulte pertinente para la eventual adjudicación de la oferta.
- D. Para evaluar las ofertas el Comité podrá llevar a cabo entrevistas con la(s) persona(s) interesada(s) que haya(n) sometido una oferta. Además, podrá solicitar cualesquiera documentos que resulten adecuados para la adjudicación. Toda entrevista relacionada a ofertas bajo los procedimientos de subastas de propiedades Tipo B o de Solicitud de Propuestas deberá realizarse en presencia de todos los oferentes.
- E. El Comité podrá recibir ofertas de compra directa sin necesidad de haber puesto en venta el inmueble. No obstante, la venta siempre estará sujeta a que la Autoridad le notifique a otros posibles compradores según se dispone en el Artículo V de este Reglamento.

Artículo XII DEROGACIÓN

Se deroga el Reglamento de Disposición de Bienes Inmuebles, Reglamento 7017 de 25 de mayo de 2005.

Artículo XIII SEPARABILIDAD

Si cualquier palabra, inciso, oración, artículo o parte de este Reglamento fuese declarado inconstitucional o nula por un tribunal competente, tal declaración no afectará, menoscabará o invalidará las restantes disposiciones, sino que su efecto se limitará a la palabra, inciso, oración, artículo o parte específica y se entenderá que tal declaración no afectará o perjudicará en sentido alguno la aplicación o validez de este Reglamento en cualquier otro caso.

Artículo XIV VIGENCIA

Este Reglamento estará vigente 30 días luego de su radicación en el Departamento de Estado.

Artículo XV APROBACIÓN

En San Juan, Puerto Rico a 24 de junio de 2007.



Carlos D. Rivas Quiñones
Director Ejecutivo
Autoridad para el Financiamiento
de la Vivienda de Puerto Rico