

CORPORACIÓN DE PUERTO RICO
PARA LA DIFUSIÓN PÚBLICA
ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

Número: 8570

Fecha: 13 de marzo de 2015

Aprobado: Hon. David E. Bernier Rivera
Secretario de Estado


Por: Francisco J. Rodríguez Bernier
Secretario Auxiliar de Servicios

**REGLAMENTO SOBRE LA DISPOSICIÓN DE BIENES INMUEBLES
DE LA CORPORACION DE PUERTO RICO PARA LA DIFUSIÓN PÚBLICA**

Enero 2015

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
CORPORACIÓN DE PUERTO RICO PARA LA DIFUSIÓN PÚBLICA**

**Reglamento sobre Disposición de Bienes Inmuebles
de la Corporación de Puerto Rico para la Difusión Pública**

ARTÍCULO I – Título

Este reglamento se conocerá como “Reglamento sobre Disposición de Bienes Inmuebles de la Corporación de Puerto Rico para la Difusión Pública”.

ARTÍCULO II – Base Legal

Este Reglamento se promulga en virtud de las facultades conferidas por la Ley Núm. 216 del 12 de septiembre de 1996, conocida como “Ley de la Corporación de Puerto Rico para la Difusión Pública”, y la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como la “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme de Puerto Rico”, que faculta a la Corporación para adoptar, enmendar y derogar reglamentos para regir sus asuntos y sus actividades, así como para prescribir las reglas, reglamentos y normas necesarios para el cumplimiento de sus funciones y deberes.

ARTÍCULO III – Aplicabilidad

Este Reglamento aplicará a la venta de bienes inmuebles de la Corporación para la Difusión Pública; transferencias de derechos reales a perpetuidad o término sobre bienes inmuebles de la Corporación; y a todo negocio o transacción comercial mediante el cual la Corporación de Puerto Rico para la Difusión Pública pretenda enajenar o gravar un bien inmueble del cual sea titular en pleno dominio. Disponiéndose que este reglamento obliga al estricto cumplimiento de sus disposiciones a todos los oficiales y empleados, que de alguna forma participen en la venta y transferencia de derechos reales en posesión de la Corporación de Puerto Rico para la Difusión Pública.

ARTÍCULO IV – Propósito

Este Reglamento se promulga con el propósito de controlar y uniformar toda actividad de disposición y/o enajenación de bienes inmuebles propiedad de la Corporación de Puerto Rico para la Difusión Pública.

ARTÍCULO V – Definiciones

Los siguientes términos tendrán este Reglamento el significado que se expresa a continuación:

1. **Corporación** – Corporación para la Difusión Pública, creada en virtud de la Ley 216 del 12 de septiembre de 1996
2. **Junta** – Junta de Directores de la Corporación para la Difusión Pública
3. **Adquirente Potencial** – Toda persona natural o jurídica que presente una Propuesta de Venta o Transferencia de Derecho Real en la Corporación, entiéndase, una persona interesada en adquirir una propiedad o derecho real de la Corporación
4. **Presidente** – Presidente de la Junta de Directores de la Corporación para la Difusión Pública
5. **Dominio** – plenitud de los atributos que las leyes le reconocen al propietario de un bien inmueble
6. **Bien Inmueble** – aquellos bienes que, por su propia naturaleza, no pueden moverse por sí mismos ni ser trasladados de un lugar a otro; todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de suerte que no pueda separarse de él sin quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto; los bienes colocados o que se conserven con el propósito de mantenerlos unidos al inmueble y que forman parte de este de un modo permanente.
7. **Derecho Real** – Relación de derecho por virtud de la cual una persona tiene la facultad de obtener de una cosa, exclusivamente y en una forma oponible a todos, toda la utilidad que produce o parte de ella.
8. **Familiar Inmediato** – Incluye al cónyuge del funcionario o empleado público, a sus hijos o sus dependientes.
9. **Propuesta de Venta o Transferencia de Derecho Real** – Documento impreso de la Corporación en el que el Adquirente Potencial somete información pertinente a su propuesta.
10. **Transferencia de Derecho Real** – Cualquier transferencia, a término o a perpetuidad, de cualquier derecho real sobre un bien inmueble, incluyendo la venta del título de dominio, que realice la Corporación.
11. **Conducta Ética** – En el contexto del servicio público, es aquella conducta que se rige por las normas de comportamiento establecidas en la Ley de Ética Gubernamental y sus reglamentos, y que obedece las leyes y reglamentos aplicables a los servidores públicos, guiada por principios de honestidad, responsabilidad, justicia, integridad y compromiso con el interés público.

12. **Valor en el Mercado** – Precio de venta más probable, expresado en términos de dinero, que un comprador estaría dispuesto a comprar y un vendedor estaría dispuesto a vender, si ha sido expuesto a un mercado libre por un tiempo razonable, siempre que el comprador y vendedor estén informados sobre los usos y fines a los que el inmueble puede dedicarse de inmediato y en un futuro cercano.

13. **Valor en los Libros** – Valor en términos de dinero en los libros de la Corporación, relacionado con el costo de adquisición de la propiedad y costos capitalizables asociados con la propiedad.

ARTÍCULO VI – Criterios de elegibilidad

A. Será elegible para comprar o adquirir derechos reales sobre bienes inmuebles pertenecientes a la Corporación, aquella persona que:

1. Tenga la capacidad jurídica necesaria para comparecer en un negocio jurídico con la Corporación. Si el adquirente potencial es una persona jurídica, deberá estar debidamente incorporada o constituida, y autorizada para hacer negocios en Puerto Rico. Disponiéndose que la Corporación le requerirá todos los documentos y/o información que de ordinario se le requiere a toda parte contratante con la Corporación, así como cualquiera otro que estime conveniente para probar la capacidad jurídica del potencial adquirente.
2. Demuestre tener, a satisfacción de la Corporación, la capacidad financiera necesarias para satisfacer el precio de venta del inmueble y/o las condiciones de la transacción comercial.

B. No será elegible para comprar o adquirir derechos reales sobre bienes inmuebles pertenecientes a la Corporación:

1. Un funcionario o empleado de la Corporación o de su Junta de Directores, o familiar inmediato o agente de éstos, o que presenta la propuesta bajo la dirección y para beneficio del funcionario o empleado en cuestión.
2. Una persona, jurídica o natural, que esté impedido por alguna prohibición de la Ley de Ética Gubernamental vigente, o de alguna otra ley, que establezca requisitos o limitaciones para la contratación gubernamental. En aquellos casos en que la Ley de Ética Gubernamental permita a una persona contratar si obtiene una dispensa, éste podrá gestionarla y al acreditar satisfactoriamente que obtuvo la misma, se le considerará elegible desde la fecha en que se autorizó la dispensa.

3. Una persona, natural o jurídica, que tenga deudas vencidas con la Corporación.
4. Una persona, natural o jurídica, que remita documentación falsa o incorrecta a la Corporación.
5. Una persona, natural o jurídica, que omita proveer información material sobre su capacidad legal, situación financiera o cualquier otro asunto relevante al negocio jurídico, o que someta información material falsa a la Corporación.

ARTÍCULO VII – Conducta Ética

A. Toda negociación se llevará a cabo de buena fe y de forma ética. Los funcionarios en quienes la Junta de Directores delegue la función o la supervisión de la venta de inmuebles, así como cualquier otro empleado que participe en el proceso deberá actuar bajo los más altos preceptos éticos, no solicitando ni aceptando, directa o indirectamente para sí o para cualquier miembro de su unidad familiar gratificaciones, regalías, favores, donativos o cualquier otra cosa de valor monetario, firma comercial o de servicios. Esta exigencia de corrección en la conducta de los empleados se extenderá al ámbito de la apariencia.

B. Al someter una oferta de compra a la Corporación, el oferente deberá certificar lo siguiente mediante declaración jurada:

"Certificación de Ausencia de Conflicto de Intereses"

El declarante certifica, bajo el más formal juramento, lo siguiente:

1. Que ningún servidor público de esta instrumentalidad tiene interés pecuniario en este contrato, compra o transacción comercial, y tampoco ha tenido en los últimos (4) años, directa o indirectamente, interés pecuniario en este negocio.
2. Que ningún servidor público de esta instrumentalidad me solicitó o aceptó directa o indirectamente para él, para algún miembro de su unidad familiar o para cualquier persona, regalos, gratificaciones, favores, servicios, donativos, préstamos o cualquier otra cosa de valor monetario.
3. Que ningún servidor público me solicitó o aceptó bien alguno de valor económico, vinculados a esta transacción, como pago para realizar deberes y responsabilidades de su empleo.

4. Que ningún servidor público me solicitó, directa o indirectamente para él o algún miembro de su unidad familiar o para cualquier otra persona negocio o entidad bien alguno de valor económico incluyendo regalos, préstamos, favores o servicios a cambio de que la actuación de dicho servidor esté influenciada a favor mío o de mi entidad.
5. Que no tengo relación de parentesco, dentro del cuarto grado de consanguinidad y segundo por afinidad con ningún servidor público que tenga facultad para influenciar y participar en las decisiones institucionales de esta agencia ejecutiva."

ARTÍCULO VIII – Facultades del Presidente de la Junta de Directores de la Corporación para la Difusión Pública

A. La Corporación podrá vender o transferir diversos derechos reales sobre un bien inmueble, a término o a perpetuidad. Estos derechos reales incluyen:

1. Dominio.
2. Cesión de derecho de superficie.
3. Servidumbres.
4. Usufructos.
5. Otros derechos reales.

B. El proceso para vender o transferir derechos reales sobre bienes inmuebles podrá comenzar por iniciativa de la Corporación, o mediante la presentación de una oferta de compra a la Corporación.

C. El Presidente referirá a la Junta de Directores toda oferta de compra de un inmueble que sea recibida en la Corporación, con su evaluación y recomendaciones. De igual forma, el Presidente referirá a la Junta su evaluación y recomendaciones sobre posible disposición de inmuebles que se interesan disponer por falta de utilidad para la Corporación. En cualquier caso, la aprobación de la venta o transferencia de inmuebles requerirá la autorización del pleno de la Junta de Directores.

D. La Corporación sólo transferirá derechos reales sobre un bien inmueble para la viabilización o desarrollo de un proyecto definido. La escritura de transferencia deberá incluir las condiciones y limitaciones en cuanto al uso o el aprovechamiento del bien inmueble que la Corporación considere necesarias o convenientes.

E. De conformidad con este Reglamento, y en virtud de la Ley de la Corporación de Terrenos, el Presidente de la Junta de Directores tendrá la facultad legal para realizar los trámites legales necesarios para llevar a cabo la venta o disposición de un todo bien inmueble, incluyendo, pero sin limitarse a:

publicar anuncios de venta o propuesta de ofertas; solicitar información o documentos a las partes interesadas en la adquisición de un inmueble de la Corporación; y para otorgar las escrituras y documentos que fueren necesarios o convenientes para formalizar las transferencias de bienes inmuebles o de derechos reales sobre los mismos, a favor de la Corporación, conforme a este Reglamento.

ARTÍCULO IX – Comité ‘Ad Hoc’ de la Junta

A. La Junta de Directores designará un ‘Comité Ad Hoc’ cuya función será evaluar, recomendar y someter para aprobación del Director Ejecutivo toda oferta de compra o propuesta de venta que le sean referidas a la Junta por el Presidente, o por determinación ‘motu proprio’ de la Junta, así como efectuar aquellas otras gestiones que le sean específicamente encomendadas.

B. El Comité estará formado por tres (3) miembros designados por la Junta, uno de los cuales deberá ser el Presidente de la Junta. Uno de los otros dos miembros podrá ser una persona que no sea miembro de la Junta, pero que tenga experiencia en asuntos financieros o de bienes raíces.

C. Una vez recibida una oferta de compra o propuesta de venta de inmueble, el Comité procederá a evaluar la misma y determinará si procede requerir una propuesta ulterior o acción adicional por parte de la Junta, o si existen circunstancias que sugieran no dar curso a la propuesta. Así también, determinará el mecanismo de disposición o enajenación del inmueble, que podrá ser mediante:

1. Pública subasta
2. Requerimiento de propuestas (‘Request for Proposals’)
3. Negociación directa con parte interesada

D. En cualquier caso, el Comité preparará un informe con sus recomendaciones, las que incluirán su recomendación sobre si debe o no disponerse del inmueble, el mecanismo recomendado para la disposición o enajenación del inmueble, si así procede, así como los términos, condiciones y parámetros para la disposición o enajenación del inmueble. Dicho informe con sus recomendaciones deberá ser presentado para la consideración y aprobación de la Junta en pleno.

ARTÍCULO X – Pago por un Bien Inmueble o Derechos Reales

A. La Corporación podrá vender o transferir un derecho real sobre un bien inmueble a perpetuidad, incluyendo el dominio pleno. También podrá transferir un derecho real sobre un inmueble por tiempo definido. Esta venta o transferencia se hará por el valor en el mercado o al mejor postor, según sea el caso. En cualquier caso, el comprador deberá asumir todos los gastos por

concepto de honorarios notariales, sellos notariales, sellos de rentas internas y comprobantes de presentación e inscripción. Además, la Corporación tendrá la facultad legal de cobrar gastos administrativos, hasta un máximo de un medio por ciento (0.5%) del precio de venta. En aquellos casos especiales en que el interés público lo justifique, y así se acredite por escrito a satisfacción de la Junta de Directores, ésta podrá autorizar la venta o transferencia de un derecho real sobre un bien inmueble, incluyendo el dominio pleno, a un precio inferior a su costo o a su valor en el mercado, y hará constar tal determinación mediante Resolución a esos efectos.

B. La Corporación podrá requerir un pago por el valor total o, a su discreción, podrá permitir el pago aplazado. En caso de que la venta o transferencia se realice a precio aplazado, el Comprador deberá pagar la cantidad que la Corporación juzgue apropiada en el acto de otorgamiento de la escritura de compraventa, la cual nunca será menos del cincuenta por ciento (50%) del precio total acordado.

C. El balance del precio se pagará según se acuerde en cada caso en particular, y deberá quedar el mismo garantizado con primera hipoteca voluntaria. Cuando así se justifique, la Junta de Directores podrá requerir otras garantías además de la hipoteca, o en sustitución de ésta. En casos de precio aplazado, la Corporación podrá requerir el pago por concepto de intereses anuales.

D. El valor de la venta o transferencia de un derecho real a perpetuidad estará sustentado por una tasación preparada por un tasador certificado, que deberá haber sido objeto de revisión por otro tasador. Cuando lo considere necesario o conveniente, el Presidente de la Junta de Directores podrá ordenar tasaciones adicionales.

E. El valor de la venta o transferencia de un derecho real a perpetuidad será establecido por una tasación cuya fecha de efectividad no sea mayor de doce (12) meses.

ARTÍCULO XI – Separabilidad

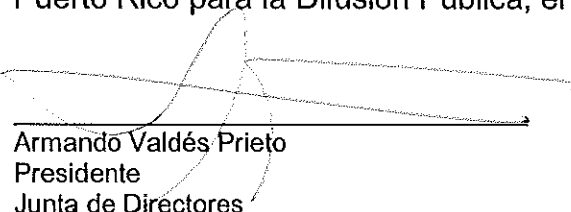
Si cualquier parte de este Reglamento fuera declarada nula por un Tribunal con jurisdicción, la sentencia dictada a esos efectos no afectará, limitará o invalidará las disposiciones restantes del mismo.

ARTÍCULO XII – Vigencia

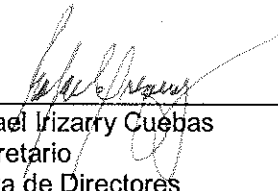
Este Reglamento entrará en vigor treinta (30) días después de la presentación en el Departamento de Estado, de conformidad con la Ley Número 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada.

ARTÍCULO XIII – Aprobación

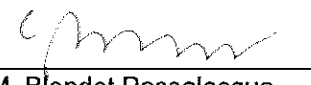
Este Reglamento fue aprobado por la Junta de Directores de la Corporación de Puerto Rico para la Difusión Pública, el 14 de enero de 2015.



Armando Valdés Prieto
Presidente
Junta de Directores



Rafael Izarry Cuevas
Secretario
Junta de Directores



Cecille M. Blondet Passalacqua
Presidenta
Corporación de Puerto Rico
para la Difusión Pública