

DEPARTAMENTO DE ESTADO

Número: 7710

Fecha: 17 de junio de 2009

Aprobado: Hon. Kenneth D. McClintock
Secretario de Estado



Por: Eduardo Arosemena Muñoz
Secretario Auxiliar de Servicios

**ENMIENDAS AL ARTÍCULO 15, 23 Y 24 DEL REGLAMENTO
PARA LA DISPOSICIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE DEL
DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA A TRAVÉS DE LA OFICINA
PARA LA ADMINISTRACIÓN DE ACTIVOS DE LA EXTINTA
CRUV
(REGLAMENTO NUM. 7677)**

ÍNDICE

	Pág.
ARTÍCULO 1 BASE LEGAL	1
ARTÍCULO 2 ENMIENDAS	1
-ARTÍCULO 15 TÉRMINOS DE LAS TRANSACCIONES	1
-ARTÍCULO 23 PROCEDIMIENTO QUE REGIRÁ LA PETI- CIÓN DE PROPUESTA	3
-ARTÍCULO 24- CONTENIDO DE LA ESCRITURA	5
ARTICULO 3-VIGENCIA	5

ENMIENDAS AL ARTÍCULO 15, 23 Y 24 DEL REGLAMENTO 7677 PARA LA DISPOSICIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE DEL DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA A TRAVÉS DE LA OFICINA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE ACTIVOS DE LA EXTINTA CRUV

ARTÍCULO 1 - BASE LEGAL

Estas enmiendas se adoptan según las disposiciones de la Ley Número 106 de 30 de agosto de 1998, según enmendada que le confiere al Secretario del Departamento de la Vivienda todos los poderes y facultades que le fueron otorgados al Síndico Especial en virtud de la Ley 55 de 9 de agosto de 1991, según enmendada y mediante el Artículo 27 del Reglamento para la Disposición de la Propiedad Inmueble del Departamento de la Vivienda a través de la Administración de los Activos de la Extinta CRUV, Reglamento Número 7677 aprobado el 27 de marzo de 2009.

ARTÍCULO 2 - ENMIENDA

Con el propósito de agilizar y aclarar las transacciones de venta de la Administración de los Activos de la Extinta CRUV se enmienda el Artículo 15, 23 y 24 del Reglamento para la Disposición de la Propiedad Inmueble del Departamento de la Vivienda a través de la Administración de los activos de la Extinta CRUV, Reglamento Número 7677 aprobado el 27 de marzo de 2009 para que dichos artículos lean tal y como sigue:

ARTÍCULO 15 - TÉRMINOS DE LAS TRANSACCIONES

A) VALOR DE LAS PROPIEDADES Y OTROS CARGOS ADMINISTRATIVOS

1. El precio de disposición de las propiedades inmuebles será igual o mayor al valor de tasación, excepto por justa causa real.
2. El (la) Director (a) cobrará el cinco (5%) por ciento del precio de compraventa o aquellos gastos indispensables para completar el trámite de disposición de la propiedad, lo que sea mayor.
3. El (la) Director (a) dispondrá de las propiedades mediante pago recibido por cheque de gerente, cheque certificado o giro postal.

B) DISPOSICIÓN MEDIANTE CONTRATO DE OPCIÓN

1. En todo caso de disposición de propiedad en que medie un contrato de opción de compraventa, el precio acordado tendrá una vigencia de cuarenta y cinco (45) días contados a partir de la notificación del mismo al (la) comprador (a) interesado (a).
2. El (la) interesado (a) deberá formalizar el contrato de opción y depositar el cinco (5%) por ciento del precio total de la venta no más tarde de los cuarenta y cinco (45) días contados desde la fecha de la notificación del precio de venta, salvo en los casos en que el (la) comprador (a) potencial tenga una precualificación de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda.
3. En los casos que exista una precualificación de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, el depósito requerido será igual al tres (3%) por ciento del precio total de la venta. No obstante, formalizará el contrato de opción de compraventa y depositará el dinero no más tarde de los cuarenta y cinco (45) días contados desde la fecha de notificación del precio de venta.
4. En los casos que el potencial comprador sea participante o tenga aprobado algún subsidio de alguna agencia estatal, federal o municipal y dicho subsidio aprobado cubra el cien (100%) por ciento del precio de venta de la propiedad, el (la) Director (a) podrá eximirlo del depósito requerido en los incisos 2 y 3 de esta sección.
5. El término del contrato de opción será de noventa (90) días contados desde la firma del contrato de opción de compraventa hasta el cierre final de la escritura. Este término se podrá prorrogar, a solicitud escrita de la parte compradora debidamente justificada, hasta noventa (90) días adicionales imponiendo un cargo del diez (10%) por ciento anual del balance adeudado hasta el cierre final de compraventa.
6. Ningún contrato de opción excederá de ciento ochenta (180) días, incluyendo las prórrogas concedidas.
7. En los casos en que el trámite de financiamiento sea a través de la Agencia para el Financiamiento de la Vivienda o la parte compradora sea participante de un programa de subsidio estatal, federal o municipal, no tendrá que cumplir con el término establecido en el inciso 5 de esta sección, siempre y cuando demuestre diligencia en su gestión de financiamiento o adquisición del subsidio.

8. El día del cierre, la parte compradora pagará la diferencia entre el precio acordado y el depósito recibido. Además, pagará los gastos administrativos de la transacción y/o cualquier otro cargo impuesto por este o cualquier otro reglamento de la Oficina o del Departamento de la Vivienda.

9. En los casos en que la transacción no se realice durante el término establecido en el contrato de opción de compraventa, por causas imputables al (la) comprador (a), la Oficina retendrá el cien (100%) por ciento del depósito como justa compensación.

10. Al expirar el término establecido en el contrato de opción de compraventa, el (la) Director (a) podrá solicitar que se revise la valoración de la propiedad y se actualizará su precio, sujeto a las normas establecidas en el Artículo 16 de este Reglamento y en la Práctica de la Valoración de Propiedades.

C) DISPOSICIÓN POR VENTA DIRECTA

1. En los casos en que el (a) potencial comprador (a) no necesite financiamiento para la adquisición de la propiedad, no será necesario formalizar el contrato de opción de compraventa.

2. En los casos de venta directa en que no medie un contrato, el precio acordado tendrá una vigencia de noventa (90) días, contados a partir de la notificación, por escrito, del mismo al (la) comprador(a) interesado(a).

3. La escritura de compra venta se otorgará dentro de un término no mayor de noventa (90) días contados a partir de la notificación del precio de venta.

4. El día del cierre la parte compradora pagará el precio acordado. Además, pagará los gastos administrativos de la transacción y/o cualquier otro cargo impuesto por éste o cualquier otro reglamento de la Oficina o del Departamento de la Vivienda.

ARTICULO 23. – PROCEDIMIENTO QUE REGIRÁ LA PETICIÓN DE PROPUESTA

En los procedimientos de propuestas serán de aplicación las siguientes normas:
siguientes normas:

(1) las propuestas se presentarán en el lugar, día y hora que indique el (la) Director(a) en sobres cerrados que contengan las sumas requeridas en concepto de depósito, si fuese aplicable.

- (2) el Comité de Ventas analizará y evaluará las propuestas y subastas y formulará su recomendación al (la) Director (a) conforme a lo dispuesto en este Reglamento.
- (3) cuando la adjudicación no sea conforme a los mejores intereses de la Oficina, el (la) Director (a) podrá optar por no seleccionar propuesta alguna y declarar desierta la subasta o invitación. El Director notificará a cada proponente o licitador si su propuesta ha sido o no seleccionada. El Director devolverá la suma depositada, sin intereses, a cada uno de los proponentes no agraciados o si se cancela la adjudicación en un término no mayor de treinta (30) días de tomada la determinación.
- (4) toda transacción sobre la disposición de una propiedad inmueble estará sujeta a la aprobación final del (la) Director o del (la) Secretario(a), según fuera el caso.
- (5) una vez el (la) Director(a) o el (la) Secretario(a) apruebe disponer de una propiedad adjudicándola a un proponente, si éste decide no adquirir el inmueble o mientras se llevan a cabo los trámites para completar la disposición del inmueble, entonces el cinco por ciento (5%) consignado por el (la) proponente seleccionado, lo perderá y pasará a ser propiedad del Departamento como una penalidad por incumplir con su obligación de adquirir el inmueble de conformidad a la adjudicación y su propuesta, salvo que medien circunstancias no imputables al (la) proponente.
- (6) recibida una oferta de compra por debajo del precio establecido por la última tasación vigente, en casos excepcionales y debidamente justificados, no existiendo ningún postor interesado en ofrecer y/o pagar el precio según la tasación en casos de subastas o habiéndose agotado el procedimiento de negociación directa con compradores potenciales, el (la) Director (a), a su discreción, podrá vender esta propiedad por un precio menor al de tasación, previo a Informe del Comité de Ventas recomendando la disposición del bien inmueble a dicho precio y la aprobación final del (la) Secretario (a) mediante Orden Administrativa a esos efectos. En estos casos, el Técnico de Ventas a cargo del caso preparará un Memorial Explicativo con aquellos anejos que evidencien todas las gestiones realizadas por la Oficina dirigidos a la disposición de dicho inmueble, las razones que ameritan que se aplique este inciso del Reglamento, así como aquellas por las que no se pudo disponer del mismo por precio de tasación. Además, el Técnico de Ventas acreditará mediante declaración jurada que no tiene conflicto de interés ni obtendrá beneficio alguno en la transacción.

ARTICULO 24. – CONTENIDO DE LA ESCRITURA

La escritura en que se formalice la disposición de propiedad inmueble incluirá las cláusulas y condiciones usuales en el tráfico jurídico de propiedad inmueble y aquellas que haya impuesto la Oficina. Sobre esas últimas se hará constar en la escritura que el incumplimiento de cualquiera de estas cláusulas o condiciones dará lugar a la resolución del contrato, con sus consecuencias legales.

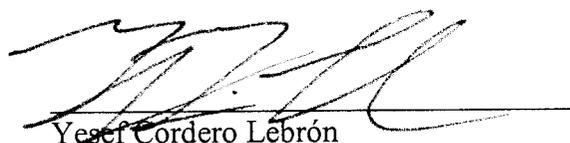
Además, en los casos pertinentes, en la escritura se hará constar que la cantidad que hubiera depositado el (la) adquirente en calidad de depósito se abonará al precio de venta. Los solicitantes que tengan interés en adquirir activos del inventario de esta Oficina serán responsables de la contratación de notarios para la autorización de las escrituras públicas. También serán responsables del pago de honorarios notariales, gastos administrativos, aranceles, derechos de inscripción y/o cualquier otro gasto que le sea aplicable. El Departamento de la Vivienda no será responsable de ninguno de estos gastos y/o honorarios. A tales efectos, estas condiciones serán establecidas como parte del contrato de opción y/o acuerdo de venta que formalice el solicitante con la Oficina de Administración de Activos de la Extinta CRUV. Por otro lado, el Departamento de la Vivienda podrá utilizar los servicios de notarios internos empleados de la agencia y que puedan ayudar en el proceso de disposición de los activos.

Por vía de excepción, el Departamento de la Vivienda podrá contratar servicios notariales externos, a fin de agilizar los procesos de venta y disposición de los activos de esta Oficina.

ARTÍCULO 3 VIGENCIA

Esta enmienda al Reglamento entrará en vigor a los treinta (30) días siguientes a la fecha de su presentación en el Departamento de Estado salvo que mediante certificación el Gobernador de Puerto Rico disponga otra fecha de efectividad.

Aprobado en San Juan, Puerto Rico a 8 de Mayo de 2009.


Yeser Cordero Lebrón
Secretario