

MANUAL DE NORMAS BÁSICAS DE FUNCIONAMIENTO

Título: REGLAMENTO PARA LA ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES

Reglamento Núm.  
45-04

Pág. 1 de 5

Fecha Efectividad:

Normas Derivadas

de febrero de 1987

Aprobado por:

ARTICULO I. Introducción

La Autoridad Metropolitana de Autobuses se creó con el propósito de mantener y operar un sistema de transporte colectivo que satisfaga las necesidades de los sectores poblacionales más pobres del Area Metropolitana de San Juan, a un costo mínimo.

A los fines de hacer el servicio accesible al usuario, la Autoridad ha ubicado sus terminales en forma estratégica. Aunque no se contempla el establecimiento de nuevos terminales en el futuro inmediato, los mismos serán necesarios a medida que cumpla con el mandato legislativo de ampliar el servicio. En esta medida la Autoridad podría verse precisada a adquirir propiedad inmueble, la cual debe adquirirse mediante un procedimiento que esté en armonía con las normas establecidas a nivel estatal. Este Reglamento se promulga en esta dirección.

ARTICULO II. Base Legal

Se promulga este Reglamento en virtud de las facultades conferidas a la Autoridad Metropolitana de Autobuses por el Artículo 6, Inciso C de la Ley Número 5 del 11 de mayo de 1959, según enmendada, que faculta a la Autoridad para: "Formular, adoptar, enmendar y derogar reglamentos para regir las normas de sus negocios en general y de ejercitar y desempeñar los poderes y deberes que por ley se le confieren e imponen"; y de la Orden Ejecutiva del Gobernador del Estado Libre Asociado de Puerto Rico emitida mediante el Boletín Administrativo Número 4874-A.

ARTICULO III. Propósito

Establecer las normas sobre procedimientos a seguir en la adquisición de bienes inmuebles para fines públicos, con miras a agilizar la tramitación, manejo y utilización de las propiedades y economizar recursos al erario.

Asunto: REGLAMENTO PARA LA ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES	Reglam. to Núm. 45-04	Pág. 2 de 5
	Fecha:	Aprobado por: 

ARTICULO IV. Designación

- A. Toda adquisición de bienes inmuebles deberá ser aprobada por el Secretario del Departamento de Transportación y Obras Públicas.
- B. El Area de Edificios y Terrenos tendrá a su cargo la administración de este Reglamento y representará a la AMA en la tramitación de toda solicitud para la adquisición de bienes inmuebles.
- C. Se designa la Administración de Terrenos para que tramite ante los tribunales los casos de expropiación.

ARTICULO V. Deberes y Responsabilidades del Area de Edificios y Terrenos

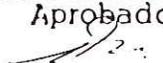
A. Coordinación

1. Coordinará con la Administración de Terrenos todo lo concerniente a la expropiación, procurando minimizar al máximo el tiempo de la misma.
2. Establecerá la coordinación necesaria con el Departamento de Hacienda y cualquier otra agencia pública que tenga ingerencia en el proyecto a desarrollarse.

B. Preparación y Presentación de Documentos

Gestionará y presentará a la Administración de Terrenos los siguientes documentos:

1. Copia certificada de la Consulta de Uso Ubicación de la Junta de Planificación aprobando el proyecto a construir en los terrenos que se adquirirán.
2. Copia certificada de la Resolución de la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), autorizando la adquisición o segregación de la propiedad por la entidad gubernamental interesada.
3. Plano de Mensura (sepia) de la propiedad a adquirir.
4. Certificación Registral de la propiedad a adquirir, la cual no debe

Asunto: REGLAMENTO PARA LA ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES	Reclame Núm. 45-04	Fág. 3 de 5
	Fecha:	Aprobado por: 

tener más de 6 meses de expedida al momento de comprar la propiedad o radicar el caso en el Tribunal, cuando se trate de una expropiación.

5. Certificación de Deuda Contributiva de la propiedad objeto de adquisición y Certificación de Valores Contributivos, expedida por la Oficina de Distrito Catastral a la cual pertenece la misma. Ambas certificaciones no deben tener más de 6 meses de expedidas.
6. Nombre y dirección física y postal de todas las partes con interés en la propiedad a adquirir.
7. Copia certificada del documento emitido por la entidad gubernamental concernida, autorizando la adquisición.
8. Original y cuatro (4) copias del informe de valoración de la propiedad a adquirir.

C. Preparación y Revisión de las Tasaciones o Valorizaciones

En el trámite de tasar y revisar las propiedades observará las siguientes normas y procedimientos:

1. Preferiblemente, se utilizarán los servicios de la Administración de Terrenos para efectuar las transacciones, pero podrá gestionar la contratación de tasadores particulares autorizados a ejercer por la Junta Examinadora de Evaluadores de Puerto Rico. Las revisiones estarán a cargo de la Administración de Terrenos.
2. Recomendará a la Gerencia los honorarios a pagar por los servicios de tasación, revisión y trámites de expropiación.
3. Cuando solicite los servicios de la Administración de Terrenos para revisar la tasación original, enviará original y cuatro (4) copias, junto con los documentos enumerados anteriormente, para su tramitación final.

Asunto: REGLAMENTO PARA LA ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES

Reglamento Am.

45-04

Pág. 4 de 5

Fecha:

Aprobado por:

4. Utilizará un registro de tasadores para facilitar y evitar la concentración o acaparamiento de contratos por una o más personas y así distribuir el trabajo entre esta clase profesional.
5. Cuando el valor de tasación del inmueble a adquirir exceda los parámetros que el Secretario de Hacienda establezca mediante reglamentación, gestionará la aprobación del Secretario.

D. Normas y Procedimientos Referentes al Proceso de la Valorización de las Propiedades

En el proceso de tasación y negociación de las propiedades se observarán las siguientes normas y procedimientos, a fin de lograr una tasación justa y razonable en la adquisición de éstas:

1. No se harán ofertas de precio hasta tanto se prepare la tasación original o se reciba la aprobación del informe de revisión de tasación sometido a la Administración de Terrenos.
2. No se ofrecerá una compensación mayor que la estipulada en la tasación oficial.
3. Procurará llegar a un acuerdo amistoso con los dueños de las propiedades a adquirir, antes de recurrir al proceso de expropiación forzosa.
4. Cuando surjan discrepancias con relación al valor de tasación y/o los dueños presenten una contraproposición de venta, se procederá de la siguiente manera:
  - a) Se agotarán los esfuerzos para llegar a una transacción justa y razonable, sin conceder automáticamente el aumento solicitado.
  - b) La contraproposición debe fundamentarse en un informe de valoración preparado por un perito tasador contratado por el dueño de

Asunto: REGLAMENTO PARA LA ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES	Reglame Núm. 45-04	Pág. 5 de 5
	Fecha:	Aprobado por: 

la propiedad. El aumento solicitado en la contraproposición debe justificarse a base de evidencia que no se consideró en la tasación original.

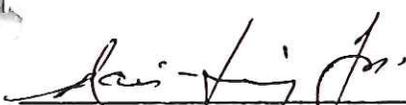
- c) El aumento a conceder no deberá exceder el 10% del valor tasado. Pero en caso de que sea necesario pagar un exceso, el valor así determinado requerirá la aprobación del Secretario.

ARTICULO VI. Vigencia

Este Reglamento empezará a regir el 26 de febrero de 1987.

REVISADO POR:

APROBADO POR:

  
 Darío Hernández Torres  
 Secretario de Transportación  
 y Obras Públicas

  
 Juan Agosto Alicea  
 Secretario de Hacienda

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

OFICINA DEL GOBERNADOR  
LA FORTALEZA  
SAN JUAN, PUERTO RICO 00901



3 de abril de 1987

Secretarios, Jefes de Agencias  
y Directores de Corporaciones Públicas

Sila M. Calderón  
Secretario de la Gobernación

ORDEN EJECUTIVA ESTABLECIENDO NORMAS PARA LA ADQUISICION DE BIENES  
INMUEBLES PARA FINES PUBLICOS

Les acompaño el Boletín Administrativo Número 4874-A que establece normas para guiar a los departamentos, agencias, corporaciones públicas, municipios y demás instrumentalidades del Estado Libre Asociado en la adquisición, mediante compra o expropiación forzosa, de bienes inmuebles destinados a fines públicos.

Esta Orden es resultado de un proceso de análisis realizado con la participación de los departamentos de Justicia y Hacienda, la Administración de Terrenos y otras agencias. El proceso se inició a raíz del planteamiento de varias agencias, especialmente las corporaciones, de aligerar los trámites de tasación, de revisión de tasaciones y de expropiación de propiedades.

A este fin, la Orden establece nuevos canales para tramitar los casos de expropiación y tasación de las corporaciones públicas. Estos son los siguientes:

- Se exime al Departamento de Hacienda de la preparación y revisión de la tasaciones de las corporaciones públicas, facultándolas a realizar y revisar sus propias tasaciones o solicitar estos servicios a la Administración de Terrenos. El Departamento de Hacienda continuará tramitando los casos de las agencias de línea del Ejecutivo y los de los municipios, lo que podrá realizar con más agilidad al relevársele de atender las corporaciones públicas.

APR 8 3 19 PM '87

19

Secretarios, Jefes de Agencias  
y Directores de Corporaciones Públicas  
Pág. 2  
3 de abril de 1987

- Las Corporaciones Públicas podrán escoger presentar los casos de expropiación, a través del Departamento de Justicia o la Administración de Terrenos, expeditando así sus procesos. El Departamento de Justicia continuará atendiendo los casos del resto de las instrumentalidades de gobierno.
- Cada Corporación pública preparará un reglamento, que se aprobará por el Secretario de Hacienda, para instrumentar los propósitos de la Orden.

La Orden comenzará a regir 30 días después de promulgada, por lo que deben tomar las medidas necesarias para implantar las normas y procedimientos contenidos en esta Orden lo antes posible.

Anexo

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
OFICINA DEL GOBERNADOR  
LA FORTALEZA, SAN JUAN

Boletín Administrativo Núm. 4874A

Orden Ejecutiva del Gobernador del Estado Libre Asociado  
de Puerto Rico

APLICABLE A TODOS LOS ORGANISMOS DE LA  
RAMA EJECUTIVA Y A LOS MUNICIPIOS PARA  
ESTABLECER NORMAS SOBRE PROCEDIMIENTOS A SEGUIR EN LA  
ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES PARA FINES PUBLICOS

- POR CUANTO: El Gobernador del Estado Libre Asociado de Puerto Rico posee la facultad general para hacer cumplir las leyes, vigilar la conducta oficial de los funcionarios de la rama ejecutiva y asegurar que cumplan con las obligaciones de sus cargos conforme al Artículo IV, Sección 4 de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
- POR CUANTO: Es necesario fijar normas y procedimientos claros y uniformes que rijan los Departamentos, Agencias, Corporaciones Públicas, Municipios y demás instrumentalidades del Estado Libre Asociado de Puerto Rico en la adquisición, mediante compra o expropiación forzosa, de bienes inmuebles que se dedicarán para fines públicos.
- POR CUANTO: Es necesario agilizar la tramitación, manejo y utilización final de estas propiedades y economizar recursos del erario.
- POR CUANTO: Es necesario que todas las entidades gubernamentales que intervienen en este proceso actúen coordinadamente y haya cooperación mutua en los servicios que se prestan unas a las otras.

POR TANTO: Para lograr la mayor eficiencia, rapidez y uso adecuado de los recursos se promulgan las siguientes normas y procedimientos que regirán para todas las entidades gubernamentales, según se dispone en esta Orden.

A) Preparación y Presentación de Documentos  
Todas las entidades gubernamentales (Departamentos, Agencias, Corporaciones Públicas, Municipios y demás instrumentalidades) que necesitan adquirir bienes inmuebles, bien sea mediante compra o expropiación, presentarán al Departamento de Hacienda o Administración de Terrenos, según sea el caso, los siguientes documentos:

1. Copia certificada de la Consulta de Uso Ubicación de la Junta de Planificación aprobando el proyecto a construir en los terrenos que se adquirirán.
2. Copia certificada de la Resolución de la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), autorizando la adquisición o segregación de la propiedad por la entidad gubernamental interesada.
3. Plano de Mensura (sepia) de la propiedad a adquirir.
4. Certificación Registral de la propiedad a adquirir, la cual no debe tener más de 6 meses de expedida al momento de comprar la propiedad o radicar el caso en el Tribunal, cuando se trate de una expropiación

5. Certificación de Deuda Contributiva de la propiedad objeto de adquisición y Certificación de Valores Contributivos expedida por la Oficina de Distrito Catastral a la cual pertenece la misma. Ambas certificaciones no deben tener más de 6 meses de expedidas.
  6. Nombre y dirección física y postal de todas las partes con interés en la propiedad a adquirir.
  7. Copia certificada del documento emitido por la entidad gubernamental concernida autorizando la adquisición.
  8. Original y cuatro (4) copias del informe de valoración de la propiedad a adquirir.
- B) Preparación y Revisión de las Tasaciones o Valorizaciones

Al tasar y revisar las propiedades, las corporaciones públicas se regirán por las siguientes normas y procedimientos.

1. Las corporaciones públicas que cuentan con tasadores propios harán sus tasaciones. Se entenderá por tasadores propios los que son empleados regulares de la agencia.
2. Las corporaciones públicas que no cuentan con tasadores propios, podrán contratar tasadores particulares autorizados a ejercer por la Junta Examinadora de Evaluadores de Puerto Rico.

3. Las corporaciones públicas que cuentan con tasadores propios también podrán contratar tasadores particulares, cuando el volumen o complejidad de los casos lo amerite. En estos casos los tasadores propios podrán revisar las tasaciones hechas por los tasadores particulares, con sujeción a la reglamentación que cada corporación haya adoptado.
4. Tanto las corporaciones públicas que cuentan con tasadores propios como las que no los tienen, podrán solicitar los servicios de la Administración de Terrenos para hacer sus tasaciones o realizar las revisiones. Las corporaciones también podrán escoger los servicios de la Administración de Terrenos o el Departamento de Justicia, a su discreción, para presentar los casos de expropiación ante los tribunales.
5. La Administración de Terrenos y las corporaciones públicas mediante contrato, fijarán los honorarios por servicios de tasación, revisión y trámites de expropiación.
6. Cuando la corporación pública solicite los servicios de la Administración de Terrenos para revisar la tasación original, enviará original y cuatro copias, junto con los documentos enumerados anteriormente, para su tramitación final.

7. Las corporaciones limitarán el número de tasaciones a contratar, utilizando un registro de tasadores que facilitará evitar la concentración o acaparamiento de contratos por una o más personas y así distribuir el trabajo entre esta clase profesional.
8. Cuando el valor de tasación del inmueble a adquirir exceda los parámetros que el Secretario de Hacienda establezca mediante reglamentación, el valor determinado requerirá la aprobación de la Junta de Directores de la Corporación.

Al tasar y revisar las propiedades los Departamentos y otras agencias de la rama ejecutiva, así como los municipios, se registrarán por las siguientes normas y procedimientos:

1. Las tasaciones se enviarán al Departamento de Hacienda junto a la documentación requerida para su revisión y aprobación final. En cuanto a la tasación bastará con original y copia.
2. El alcalde o jefe de agencia solicitará la revisión mediante carta, especificando el uso al que se destinará la propiedad.
3. En los casos en que el municipio o la agencia no cuente con recursos para contratar tasadores particulares, solicitará la tasación al Departamento de Hacienda acompañando copias de la documentación requerida.

4. Una vez realizada o aprobada la tasación por el Departamento de Hacienda, se seguirá el proceso ordinario para la compra o expropiación de la propiedad, según sea el caso. El Departamento de Justicia se encargará de tramitar ante los tribunales, los casos de expropiación de los municipios, departamentos y otras agencias de la rama ejecutiva.

C) Normas y Procedimientos Referentes al Proceso de la Valorización de las Propiedades.

En el proceso de tasación y negociación de las propiedades deberán observarse las siguientes normas y procedimientos, a fin de lograr una transacción justa y razonable en la adquisición de éstas:

1. Todas las entidades gubernamentales se abstendrán de hacer ofertas de precio a los dueños de las propiedades hasta tanto se prepare la tasación original o se reciba la aprobación del informe de revisión de tasación, sometido a la Administración de Terrenos o al Departamento de Hacienda, según sea el caso.
2. No deberá ofrecerse una compensación mayor que la estipulada en la tasación oficial.

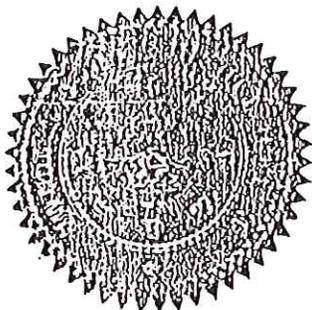
3. Las entidades gubernamentales deberán intentar llegar a un acuerdo amistoso con los dueños de las propiedades a adquirir, antes de recurrir al proceso de expropiación forzosa.
4. Cuando surjan discrepancias con relación al valor de tasación, entre las entidades gubernamentales y los dueños de las propiedades y éstos a su vez presenten una contraproposición de venta, se procederá de la siguiente manera:
  - a) Todas las entidades gubernamentales deberán agotar los esfuerzos para llegar a una transacción justa y razonable, sin conceder automáticamente el aumento solicitado.
  - b) La contraproposición debe fundamentarse en un informe de valorización preparado por un perito tasador contratado por el dueño de la propiedad. El aumento solicitado en la contraproposición debe justificarse a base de evidencia que no se consideró en la tasación original.
  - c) Los Departamentos, otras agencias de la rama ejecutiva y los municipios someterán las contraproposiciones al Secretario de Hacienda, antes de llegar a un acuerdo final con el dueño.

- d) Las Corporaciones Públicas que cuenten con tasadores propios, podrán remitir la contraproposición a la consideración de la Administración de Terrenos. También podrán decidir por sí mismas si procede o no conceder el aumento solicitado en la contraproposición y que permita una transacción amistosa.
- e) En el caso de las Corporaciones Públicas, cuando el aumento a conceder exceda el parámetro establecido por el reglamento que cada corporación haya adoptado, el valor así determinado requerirá la aprobación de la Junta de Directores de la Corporación.
- f) El Departamento de Hacienda o la Administración de Terrenos podrán requerir información adicional a la aquí señalada para ejercer adecuadamente su función de revisión y asesoramiento.

**D) Reglamentación**

A los fines de lograr la consecución de los propósitos de esta Orden Ejecutiva cada corporación pública preparará su reglamento el cual se revisará y someterá por la Junta de Directores al Secretario de Hacienda, quien lo promulgará y aprobará.

POR TANTO: Yo, RAFAEL HERNANDEZ COLON, Gobernador del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, por la presente certifico que, estas normas y procedimientos comenzarán a regir 30 días después de promulgadas y que las mismas dejan sin efecto cualesquiera otras normas emitidas anteriormente.



EN TESTIMONIO DE LO CUAL, firmo la presente y hago estampar en esta Orden el Gran Sello del Estado Libre Asociado de San Juan, hoy, 26 de febrero de 1987 .

  
Rafael Hernández Colón  
Gobernador

Promulgada de acuerdo con la Ley : , hoy 26 de febrero de 1987

  
Víctor Luis Acvedo  
Secretario de Estado