

Autoridad de Energía Eléctrica

**REGLAMENTO PARA LA DISPOSICION DE
PROPIEDAD INMUEBLE EXCEDENTE**

INDICE

	Página
Sección I: Propósito y Base Legal	1
Sección II: Disposiciones Generales	1
Sección III: Instrucciones para Declarar Propiedades Excedentes	3
Artículo A: Junta de Gobierno de la Autoridad	3
Artículo B: Director Ejecutivo	4
Artículo C: Directores	4
Artículo D: Oficina de Tasación y Bienes Inmuebles del Directorado de Servicios Administrativos	4
Artículo E: Oficina de Comunicaciones de la Autoridad	6
1. Publicación de Resolución	6
2. Anuncio de Subasta	7
Sección IV: Instrucciones para Adquirir Propiedades Declaradas Excedentes	7
Artículo A: Departamentos, Agencias, Instrumentalidades del Gobierno, Municipios y Personas con Derecho e Interés en Adquirir Propiedades a Enajenarse	7
Artículo B: Oficina de Tasación y Bienes Inmuebles del Directorado de Servicios Administrativos	9
Artículo C: División de Suministros	10

Artículo D: Consultor Jurídico	10
Sección V: Proceso de Apelación	11
Sección VI: Declaración de Inconstitucionalidad	11
Sección VII: Vigencia	11
Sección VIII: Aprobado	12

Núm. 4896Fecha: 25 de mayo de 1993 2:55 p.m.Aprobado: Baltasar Corrada del Río

Secretario de Estado

Autoridad de Energía Eléctrica

Por: Luis H. de Paulina

Secretario Auxiliar de Estado

REGLAMENTO PARA LA DISPOSICION DE PROPIEDAD INMUEBLE EXCEDENTE

SECCION I: PROPOSITO Y BASE LEGAL

Este Reglamento establece las normas y las instrucciones a seguir cuando la Autoridad de Energía Eléctrica, en adelante denominada "la Autoridad" resuelve disponer de sus propiedades inmuebles excedentes que no tengan un uso presente o futuro para la prestación de sus servicios. Estas transacciones se realizan conforme a la Ley Núm. 12 del 10 de diciembre de 1975, según enmendada.

Esta ley permite la enajenación de las propiedades excedentes para uso público o privado, contribuyendo al desarrollo económico de Puerto Rico.

Este Reglamento se promulga por la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico en virtud de la Ley Núm. 83 del 2 de mayo de 1941, según enmendada, Ley Orgánica de la Autoridad de Energía Eléctrica.

SECCION II: DISPOSICIONES GENERALES

- A. La Resolución que aprueba la Junta de Gobierno de la Autoridad para declarar propiedades excedentes y sin utilidad alguna para los fines y propósitos de la Autoridad, contiene lo siguiente:
1. Número de Resolución
 2. Descripción completa de las propiedades, según aparece en el Registro de la Propiedad, que indique sus cabidas en cuerdas y equivalencia en metros cuadrados y sus linderos. Debe incluir una descripción de las edificaciones existentes en los inmuebles.
 3. Tomo, folio, número de finca y número de inscripción, según aparece inscrita en el Registro de la Propiedad.
 4. Documento por el cual la Autoridad adquirió la propiedad, expresando el nombre y circunstancias personales de las personas que transmitieron el título a la Autoridad y el precio de adquisición.

5. En el caso de que haya sido adquirida mediante un procedimiento de expropiación forzosa, número del caso en el Tribunal Superior de Puerto Rico, nombre y circunstancias personales de las personas a quienes se expropió, fecha de la radicación de la demanda y fecha de la Resolución dada por dicho Tribunal adjudicando el título para la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico.
 6. Fechas de todas las resoluciones anteriores que hubiese dictado la Junta de Planificación de Puerto Rico en relación con las propiedades a declararse excedentes, así como el número de caso bajo el cual se dictó cada resolución, de existir alguna previa a la declaración de excedente.
 7. Firma del funcionario legalmente autorizado y sello de la Autoridad estampado en la Resolución de la Junta de Gobierno de la Autoridad.
 8. Fecha de adopción de la Resolución de la Autoridad.
 9. Cualquiera otra información que la Junta de Gobierno de la Autoridad haya solicitado sobre estas propiedades.
- B. El precio de adquisición de los terrenos declarados excedentes es como sigue:
1. El terreno que fue expropiado por el gobierno de Puerto Rico para uso y beneficio de la Autoridad o mediante compraventa por la Autoridad, y no se realizó la obra pública, si dicho terreno es readquirido por su dueño anterior o sus sucesores, el precio será el mismo al que éste se adquirió. Si se realizó la obra pública en todo o en parte, el precio de venta será el valor en el mercado a la fecha en que se realice la transacción, según lo determine la Autoridad mediante tasación. De haber mejoras o estructuras sobre los terrenos, el precio será el valor en el mercado a la fecha en que se realice la venta, según lo determine la Autoridad mediante tasación al efecto.
 2. Si el terreno excedente es un remanente no conforme, de acuerdo con los reglamentos de la Junta de Planificación, o un predio sin acceso a vía pública, a venderse a los colindantes, el precio de venta será el 80% del valor en el mercado a la fecha en que se

realice la venta, según se determine dicho valor en el informe de valoración preparado por un tasador de la Autoridad.

3. Los terrenos adquiridos por la Autoridad mediante cesión voluntaria para un fin público específico, dichos terrenos revertirán gratuitamente al cedente o sus sucesores, de haber revocado el donante dicha donación dentro de los términos prescriptivos dispuestos por ley, de no haberse destinado al uso público específico para el cual fueron adquiridos o de haber cesado dicho uso público. No se revertirán los terrenos en aquellos casos de cesiones requeridas por la Junta de Planificación u otra dependencia del Estado.
 4. Aquellos terrenos adquiridos mediante transacciones diferentes a las dispuestas anteriormente o aquellos terrenos para cuya enajenación la Ley Núm. 12 del 10 de diciembre de 1975, según enmendada, no haya establecido el precio de venta, serán enajenados por su valor en el mercado, según el informe de valoración preparado por un tasador de la Autoridad.
 5. El precio de venta se pagará en el acto de otorgamiento de la escritura en cheque certificado expedido a favor de la Autoridad.
- C. Los adquirientes de las propiedades excedentes realizan los trámites y asumen los costos de inscripción de los documentos de enajenación en el Registro de la Propiedad.

SECCION III: INSTRUCCIONES PARA DECLARAR PROPIEDADES EXCEDENTES

Artículo A: Junta de Gobierno de la Autoridad

1. Declara excedentes y sin utilidad alguna para los fines y propósitos de la Autoridad las propiedades que correspondan, por recomendación del Comité de Terrenos de la Junta de Gobierno, mediante la adopción de una Resolución.
2. Faculta al Director Ejecutivo de la Autoridad a llevar a cabo todos los actos necesarios para la disposición o venta de las propiedades excedentes.

Artículo B: Director Ejecutivo

1. Somete al Comité de Terrenos de la Junta de Gobierno de la Autoridad de Energía Eléctrica una lista de las propiedades declaradas excedentes para las necesidades de la Autoridad. Esta lista la somete en las fechas que estime necesario a los mejores intereses de la Autoridad.
2. Incluye los informes de los Directorados de la Autoridad que tengan bajo su custodia las propiedades a ser declaradas excedentes, con los fundamentos y razones para concluir que dichas propiedades resultan excedentes. Estos informes se dirigen al Director de Servicios Administrativos, por conducto de la Oficina de Tasación y Bienes Inmuebles del Directorado de Servicios Administrativos.
3. Somete los documentos preparados por la Oficina de Tasación y Bienes Inmuebles para todas y cada una de las propiedades que los directores hayan determinado que son excedentes.

Artículo C: Directores

1. Recomiendan qué propiedades deben declararse excedentes.
2. Prepara el informe con los fundamentos y razones para concluir que las propiedades resultan excedentes a las necesidades de la Autoridad.

Artículo D: Oficina de Tasación y Bienes Inmuebles del Directorado de Servicios Administrativos

1. Solicita al Director de Ingeniería lo siguiente:
 - a. Opinión respecto a la posible necesidad de la propiedad bajo consideración para realizar proyectos nuevos, para la expansión de facilidades existentes, para utilizarla como zona de amortiguamiento o para planes de mitigación.
 - b. Los siguientes documentos para todas y cada una de las propiedades que los Directores hayan recomendado se declaren excedentes:
 - 1) Plano de localización y mensura que demuestre gráficamente

la propiedad a ser declarada excedente, su cabida, linderos y descripción geométrica.

- 2) Certificación de Mensura suscrita ante notario público por un agrimensor licenciado o ingeniero licenciado que permita la preparación de un documento de rectificación de cabida por el Consultor Jurídico, en el caso que haya diferencias entre la cabida original y la que resulte de la mensura de verificación.

En el caso de que esas propiedades estén gravadas por servidumbres de paso, de riego, de líneas eléctricas, de alcantarillado pluvial, teléfono, deben demostrarse gráficamente en el plano con la correspondiente leyenda de identificación.

2. Prepara o gestiona los siguientes documentos para todas y cada una de las propiedades que los directores hayan recomendado se declaren excedentes:

- a. Estudio registral de las propiedades que incluye:

- 1) Descripción, cabida y linderos.
- 2) Título, modo de adquisición, documento en virtud del cual fue adquirida, nombre y circunstancias personales de las personas de quienes fue adquirida y el precio pagado.
- 3) Estado de cargas y gravámenes.

En aquellos casos en que las cargas y gravámenes pesen sobre la finca por su procedencia, debe expresarse el documento mediante el cual se constituyó la carga o gravamen y si resultan académicas o prescritas por disposición de ley.

- 4) Documentos presentados para inscripción en el Registro de la Propiedad relacionados con dicha finca.
- b. Informe de valoración preparado por un tasador de la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico.
 - c. En el caso de que en la finca se hayan practicado segregaciones sin que surja la descripción de su remanente del Registro de la Propiedad, hace una relación detallada de todas las segregaciones

practicadas y una descripción del remanente, según éste se demuestre gráficamente en el plano de localización y mensura, expresando su cabida en cuerdas y su equivalencia en metros cuadrados.

- d. Toda la información anterior en cuanto a la finca de mayor cabida y en cuanto a la parcela que se hace necesario segregar, en el caso de que a la propiedad declarada excedente sea necesario segregarla de una finca de mayor cabida. Además, someter la descripción del remanente después de practicada la segregación.
3. Somete a la Junta de Planificación de Puerto Rico toda la información relacionada con terrenos declarados excedentes y solicita se conceda a la Autoridad la autorización para su enajenación. La Junta de Planificación de Puerto Rico evalúa las solicitudes de autorización y determina su concesión o rechazo.
 4. Mantiene un sistema de seguimiento trimestral de los casos sometidos a la Junta de Planificación para la autorización de enajenar terrenos declarados excedentes.
 5. Envía memorando a la Oficina de Comunicaciones de la Autoridad para que redacte un edicto, una vez la Junta de Planificación expide la autorización para la disposición de propiedad excedente, y la Junta de Gobierno de la Autoridad adopte la Resolución correspondiente.
 6. Envía copia de la Resolución adoptada por la Junta de Gobierno por correo certificado a los anteriores dueños, a su última dirección conocida.
 7. Somete todos los documentos necesarios para la enajenación al Consultor Jurídico.

Artículo E: Oficina de Comunicaciones de la Autoridad

1. **Publicación de Resolución**
 - a. Publica en un periódico de circulación general en Puerto Rico, una vez por semana durante dos semanas, la Resolución adoptada por la Junta de Gobierno de la Autoridad, expresando la intención de enajenar la propiedad declarada excedente.

- b. Incluye en la publicación que el comprador incurrirá en los gastos de publicación de edictos, mensura, tasación, otorgamiento, expedición de copias e inscripción de escrituras en el Registro de la Propiedad, los gastos necesarios para producir la venta del inmueble declarado excedente, además del precio de venta.

2. Anuncio de Subasta

- a. Publica la subasta de la propiedad excedente mediante edicto en un periódico de circulación general en Puerto Rico, una vez por semana durante dos semanas, a solicitud de la División de Suministros.
- b. Incluye en el edicto la siguiente información:
 - 1) Descripción legal de la propiedad.
 - 2) Folio, tomo, inscripción y número de la finca.
 - 3) Edificaciones, si algunas.
 - 4) Día, hora y sitio donde se celebrará la subasta.
 - 5) Gastos de los trámites de enajenación que deberán ser pagados por los adquirientes.

**SECCION IV: INSTRUCCIONES PARA ADQUIRIR
PROPIEDADES DECLARADAS EXCEDENTES**

Artículo A: Departamentos, Agencias, Instrumentalidades del Gobierno, Municipios, y Personas con Derecho e Interés en Adquirir Propiedades a Enajenarse

- 1. Dispone de 30 días a partir de la fecha de publicación del segundo y último edicto para notificar, por escrito, a la Autoridad, su intención de adquirir la propiedad declarada excedente.

2. Adquiere según el siguiente estricto orden de preferencia:

- a. Departamentos, agencias, las instrumentalidades del gobierno y municipios.

Se les concederá un término de seis meses para completar la transacción de compraventa. Este término se inicia con la firma de un contrato de opción de compraventa entre las partes y puede ser extendido por el Director Ejecutivo cuando las circunstancias así lo ameriten. Este mismo término y condiciones se concederá a aquellas personas naturales o jurídicas que expresen su intención de adquirir.

- b. Personas naturales o sus herederos, o personas jurídicas de quien o quienes se adquirió.
- c. Los que hayan estado ocupando legalmente la propiedad por más de cinco años y tengan allí constituida su única residencia.
- d. Dueños de los predios colindantes.

Los derechos preferentes no podrán ser cedidos a otras personas naturales o jurídicas.

3. En aquellos casos en que el terreno declarado excedente adquirido, ya sea por el procedimiento de expropiación forzosa o en cualquier otra forma, resultare con una cabida o forma que no cumpla con los requisitos de la Junta de Planificación o no tuviere acceso a una vía pública, el derecho preferente a adquirir dichos terrenos recae en los dueños de los predios colindantes. Tiene prioridad aquel colindante que primero haya radicado su solicitud por escrito. En el caso de que radiquen su solicitud simultáneamente, se adjudica conforme a los reglamentos de la Junta de Planificación, en igualdad de condiciones y mediante sorteo.
4. En caso de que los terrenos excedentes hayan sido expropiados o adquiridos de varios condueños, éstos tienen la preferencia de readquisición en la misma proporción en que eran dueños al momento de expropiación o adquisición por la Autoridad. En aquellos casos en que uno o varios condueños no ejerciten su derecho a readquirir, los demás condueños tienen el derecho a readquirir sus participaciones en partes iguales.

Artículo B: Oficina de Tasación y Bienes Inmuebles del Directorado de Servicios Administrativos

1. Determina el orden de recibo de comunicaciones expresando interés en adquirir las propiedades excedentes, tomando en consideración los matasellos de correo estampados en los sobres en que remitan dichas comunicaciones.
2. Determina el precio de readquisición de acuerdo con lo estipulado en la Sección II, Artículo B de las Disposiciones Generales de este Reglamento.
3. Procede a hacer los trámites para la venta de los bienes inmuebles declarados excedentes en pública subasta después de expirados los términos concedidos a todas las partes con el derecho a readquirirlos sin que hayan ejercido el derecho a readquirir.
4. Envía a la División de Suministros de la Autoridad los documentos necesarios para que proceda con el proceso de subasta correspondiente.
5. Prepara una relación de los siguientes gastos que el comprador o readquiriente de la propiedad declarada excedente tiene que pagar:
 - a. Gastos de Mensura
 - b. Gastos de Tasación
 - c. Gastos de otorgamiento de escrituras, expedición de copias e inscripción de su título en el Registro de la Propiedad.
 - d. Todos los gastos necesarios para producir la venta de los bienes.
 - e. El precio de venta.
6. Envía al Consultor Jurídico el expediente conteniendo los originales de los documentos relacionados para la preparación de las escrituras correspondientes.

7. Mantiene un registro de todos los documentos de enajenación de bienes inmuebles en que la Autoridad sea la parte transmitente del título.
8. Prepara un informe anual sobre ventas de terrenos efectuadas durante el año, el cual la Autoridad rinde al comienzo de cada sesión ordinaria de la Asamblea Legislativa. Este informe contiene la siguiente información:
 - a. Descripción detallada de las propiedades enajenadas.
 - b. Fecha del documento mediante el cual se vendió o se traspasó el título de dichas propiedades.
 - c. Términos y condiciones de la transacción.
 - d. Persona o entidad a quien se traspasó el título.

Artículo C: División de Suministros

1. Lleva a cabo el proceso de subasta para la venta de propiedades excedentes en la Autoridad.
2. Celebra una segunda subasta de resultar desierta la primera subasta. Para esta segunda subasta se establece el precio mínimo de venta que corresponda.
3. Solicita la aprobación del Director de Servicios Administrativos, en caso que se declare desierta una segunda subasta, para vender por el precio mínimo establecido en la tasación de la Autoridad y vender directamente a cualquier parte interesada.
4. Notifica al Departamento de Contabilidad y Presupuesto del Directorado de Finanzas, una vez culminada la transacción para dar de baja el activo en los libros de la Autoridad.

Artículo D: Consultor Jurídico

1. Redacta y autoriza el documento de traslación de título, expidiendo copia certificada de dicho documento, a petición del adquirente del título.

2. Se asegura de que en el acto de otorgamiento el adquirente del terreno declarado excedente pague aquellos gastos que le correspondan y el precio de venta mediante cheque certificado, expedido a favor de la Autoridad.
3. Remite a la Oficina del Contralor de Puerto Rico, dentro de los 15 días siguientes a la fecha de otorgamiento, copia del documento de enajenación de propiedad excedente o el documento de enmienda que fue autorizado por un notario público, que sea abogado de la Autoridad, o sea escogido por el adquirente.

En el caso de que el notario autorizante no sea un abogado de la Autoridad, el abogado del Consultor Jurídico que haya tenido a su cargo la revisión de dichos documentos tendrá dicha responsabilidad, conforme a las disposiciones de la Ley Núm. 18 del 30 de octubre de 1975.

SECCION V: PROCESO DE APELACION

La parte afectada por las determinaciones de la Autoridad de Energía Eléctrica puede, dentro del término de 20 días, a partir de la fecha de la notificación de la resolución, solicitar reconsideración de la decisión, según establece el Reglamento para los Procedimientos de Adjudicación de Querellas en la Autoridad de Energía Eléctrica.

SECCION VI: DECLARACION DE INCONSTITUCIONALIDAD


La declaración judicial de inconstitucionalidad de cualquier parte de este Reglamento por un tribunal competente, no afecta la validez de sus restantes disposiciones.

SECCION VII: VIGENCIA

Este Reglamento comienza a regir a los treinta (30) días después de su aprobación y radicación ante el Departamento de Estado de Puerto Rico, de acuerdo a las disposiciones de la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988.

SECCION VIII: APROBACION

Este Reglamento ha sido aprobado por la Honorable Junta de Gobierno de la Autoridad de Energía Eléctrica mediante su Resolución número 2408 del 12 de enero de 1993.



José A. Del Valle
Director Ejecutivo
Autoridad de Energía Eléctrica

12 de enero de 1993

cm/nn