

**GOBIERNO DE PUERTO RICO
COMITÉ DE EVALUACIÓN Y DISPOSICIÓN DE BIENES INMUEBLES**

**REGLAMENTO ESPECIAL PARA LA EVALUACIÓN Y VENTA DE
PLANTELES ESCOLARES EN DESUSO**

ARTÍCULO 1 - TÍTULO

Este Reglamento se conocerá como el “Reglamento Especial para la Evaluación y Venta de Planteles Escolares en Desuso”.

ARTÍCULO 2 - BASE LEGAL

Este Reglamento se adopta a tenor con las facultades y poderes que le confiere al Comité el Artículo 5.06 de la Ley Núm. 26-2017, conocida como la “Ley de Cumplimiento con el Plan Fiscal” (en adelante, “Ley 26”). También se promulga este Reglamento conforme a la Ley Núm. 38-2017, conocida como la “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico”.

ARTÍCULO 3 - PROPÓSITO

Este Reglamento se adopta con el propósito de establecer un procedimiento, eficaz, transparente y expedito para evaluar y vender los Planteles Escolares en Desuso, conforme a los propósitos de política pública que establece la Ley 26.

ARTÍCULO 4 - INTERPRETACIÓN DE PALABRAS Y FRASES

Las palabras y frases utilizadas en este Reglamento se interpretarán según el contexto y el significado sancionado por el uso común y corriente. Las voces usadas en este Reglamento en el tiempo presente, incluyen también el futuro; las utilizadas en el masculino, incluyen también el género femenino; las utilizadas en singular, incluyen también el plural, y viceversa.

ARTÍCULO 5 - DEFINICIONES

1. Comprador - Significa la persona natural o jurídica que adquiere mediante compra un Plantel Escolar en Desuso bajo este Reglamento.

2. Comité - Significa el Comité de Evaluación y Disposición de Bienes Inmuebles.
3. Compraventa - Significa el acuerdo escrito entre el comprador y el vendedor para el traspaso del título de propiedad y la posesión de un Plantel Escolar en Desuso.
4. Propiedad - Significa los Planteles Escolares en Desuso, objeto de compraventa.
5. Planteles Escolares en Desuso - Significa aquellos inmuebles propiedad del Gobierno de Puerto Rico que fueron utilizados como planteles escolares y que, por determinación del Departamento de Educación, ya no tienen utilidad pública.
6. Propuestas - Significa el documento presentado por diversos proponentes, en donde se detalla el uso que se le pretende dar al Plantel Escolar en Desuso objeto de su Solicitud.
7. Reglamento para la Evaluación y Disposición de Bienes Inmuebles de la Rama Ejecutiva del Gobierno de Puerto Rico Bajo la Ley 26 - Significa el Reglamento aprobado por el Comité para la disposición y transferencia de los Bienes Inmuebles del Gobierno de Puerto Rico.
8. Resolución - Significa la determinación final del Comité con respecto a la Solicitud de Compra, la cual contendrá los términos y condiciones específicos o particulares para cada compraventa.
9. Sub-comité de Ventas de Planteles Escolares en Desuso- Significa el Subcomité designado por el Director Ejecutivo del Comité para evaluar las ventas de los Planteles Escolares en Desuso, también denominado como Sub-comité de Venta de Escuelas en Desuso.

10. Venta - Significa la acción del Gobierno de Puerto Rico de disponer de un Plantel Escolar en Desuso mediante escritura pública, a cambio de un precio cierto, el cual estará basado en informe de valoración.
11. Vendedor -Significa el titular registral del Plantel Escolar en Desuso dentro del Gobierno de Puerto Rico, autorizado por el Comité para vender un Plantel Escolar en Desuso.
12. Solicitante- significa cualquier persona natural o jurídica que presenta una Solicitud de Venta y Propuesta para la adquisición mediante compra de un Plantel Escolar en Desuso.

ARTÍCULO 6 – CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD PARA ADQUIRIR MEDIANTE COMPRAVENTA UN PLANTEL ESCOLAR EN DESUSO

- 6.01 - Será elegible para adquirir mediante compraventa un Plantel Escolar en Desuso, aquella persona que:
 1. Evidencie capacidad financiera suficiente para satisfacer las condiciones de la transacción, mediante la presentación de estados financieros, estados bancarios, planillas de contribución sobre ingresos, entre otros, y evidencia de disponibilidad de fondos. En el caso de la compraventa ser mediante financiamiento, deberá entregar una carta compromiso de la institución financiera que otorgará el financiamiento.
 2. Si se trata de una persona jurídica, ésta deberá estar debidamente incorporada o constituida y autorizada a hacer negocios en Puerto Rico, cumpliendo con todas las leyes y disposiciones aplicables al tipo de entidad de que se trate. Además, deberá proveer copia certificada de la Resolución de su Junta de Directores u organismo rector, según aplique, que autoriza la participación en el proceso de compraventa y el nombre de su representante autorizado en el proceso de la compraventa.
 3. Si al momento de solicitar se trata de una persona natural o jurídica, y ésta posteriormente notifica al Comité una petición de que se le sustituya en las negociaciones y trámites por una corporación, sociedad u otra persona jurídica, el Comité podrá autorizar la sustitución, siempre que éste determine que no es perjudicial al interés público, ni indebidamente onerosa o dilatoria de los procedimientos de transferencia, y que el esquema bajo el cual el solicitante interesa continuar las negociaciones ha sido incorporado o

constituido para todos los efectos legales. El Comité podrá requerir la información necesaria para evaluar la sustitución y establecer las condiciones apropiadas para autorizar la misma.

4. Acredite satisfactoriamente haber obtenido una dispensa en aquellos casos en que la Ley de la Oficina de Ética Gubernamental lo requiera para una contratación gubernamental.
5. Provea una declaración jurada en cumplimiento con el Art. 3.3 de la Ley Núm. 2- 2018, conocida como Código Anticorrupción para el Nuevo Puerto Rico, según se le requiere a toda persona natural o jurídica que desee contratar con el Gobierno, sus agencias, instrumentalidades, corporaciones públicas, municipios, para la realización de servicios o la venta o entrega de bienes. La declaración jurada debe proveer información de si la persona natural o jurídica o cualquier presidente, vicepresidente, director, director ejecutivo, o miembro de una junta de oficiales o junta de directores, o personas que desempeñen funciones equivalentes para la persona jurídica, ha sido convicta o se ha declarado culpable de cualquiera de los delitos enumerados en la Sección 6.8 de la Ley 8-2017, según enmendada, conocida como "Ley Administración y Transformación de los Recursos Humanos en el Gobierno de Puerto Rico", o por cualquiera de los delitos contenidos en la Ley Núm. 2-2018.

El Director Ejecutivo podrá requerir cualquier información, documentos o certificación adicional, según sea necesario para evidenciar la legitimidad de la persona natural o jurídica o para cumplir con las leyes y reglamentos aplicables a la venta de Propiedad del Gobierno de Puerto Rico.

6.02 - No será elegible para adquirir mediante Compraventa un Plantel Escolar en Desuso, aquella persona que:

1. Sea funcionario o empleado del Comité, Sub-comité o familiar inmediato o agente de éstos, o que presenta la solicitud bajo la dirección y para beneficio del funcionario o empleado en cuestión, con excepción que éste cumpla con el Artículo 6.01, inciso 4 de este Reglamento, previo a llevar a cabo cualquier transacción, de conformidad con el inciso 1 del Artículo 6.01.
2. Esté impedido por alguna prohibición de la Ley de la Oficina de Ética Gubernamental vigente, o de alguna otra ley, incluyendo leyes que establezcan requisitos para la contratación gubernamental.
3. No evidencie satisfactoriamente su capacidad financiera para llevar a cabo la transacción, conforme al inciso 1 del Art. 6.01.
4. Omite suplir información, o presente información falsa al Comité, Sub-comité o al Director Ejecutivo.

ARTÍCULO 7.00 - LEYES, ÓRDENES EJECUTIVAS DEL GOBERNADOR, RESOLUCIONES Y ÓRDENES ADMINISTRATIVAS DEL COMITÉ

- 7.01 - Las disposiciones de este Reglamento serán complementadas por cualquier ley u orden ejecutiva del Gobernador de Puerto Rico que sea aplicable a las transacciones de venta de los Planteles Escolares en Desuso.
- 7.02 - Las disposiciones de este Reglamento serán complementadas por cualquier Resolución del Comité o por cualquier Orden Administrativa que sea dictaminada por dicho cuerpo.

ARTÍCULO 8.00 - NORMAS PARA LA VENTA DE PLANTELES ESCOLARES EN DESUSO

- 8.01 - El Comité podrá autorizar la venta de un Plantel Escolar en Desuso, así como los términos y condiciones a los cuales estará sujeta la venta.
- 8.02 - El proceso para vender los Planteles Escolares en Desuso comenzará mediante la presentación de una Solicitud de Venta y una Propuesta ante la consideración del Director Ejecutivo del Comité.
- 8.03 - Toda transacción de compraventa sobre un Plantel Escolar en Desuso deberá ser aprobada mediante Resolución por el Comité.
- 8.04 - El Comité dispondrá de los Planteles Escolares en Desuso mediante escritura de compraventa de conformidad con su valor en el mercado.
- 8.05 - La Venta de un Plantel Escolar en Desuso podrá ser realizada mediante Compraventa directa en los siguientes casos:
 - 1. Planteles que colindan con el Proponente, y cuya venta viabilizaría un proyecto en beneficio del predio transferido y del predio del colindante.
 - 2. Planteles que vayan a ser utilizados en beneficio del bien común, ya sean usos sin fines de lucro, comerciales, residenciales, que promuevan la activación del mercado de bienes inmuebles y la economía en general.
 - 3. Planteles que solamente cuenten con un sólo proponente elegible, conforme al Art. 6.01, para realizar la compra del mismo.
- 8.06 - En aquellos casos en que existan dos o más personas o entidades interesadas en la compra de un mismo Plantel Escolar en Desuso, se escogerá al candidato que cumpla con los siguientes criterios:

1. Tenga capacidad económica suficiente para adquirir la propiedad.
 2. Tenga una propuesta de desarrollo económico que sea cónsona con el mejor y más provechoso uso de la propiedad.
 3. De ser ambas propuestas cónsonas con el mejor uso de la Propiedad, se deberá escoger aquella que responda mejor al interés público y demuestre viabilidad económica, tomando en consideración que la actividad que se vaya a llevar a cabo en la Propiedad fomente el desarrollo económico, propicie la creación de empleos o procure el bienestar de la sociedad.
 4. Experiencia del proponente para poder ejecutar la propuesta presentada.
- 8.07 - De darse el caso en que más de una entidad o persona, solicite la compra de un mismo Plantel y que todas las propuestas cumplan con todos los criterios señalados en la Sección 8.06, se recomendará la venta del Plantel mediante un proceso de Subasta a ser celebrado por el titular de la Propiedad, bajo las disposiciones del Reglamento Núm. 8972 de 7 de julio de 2017, denominado como Reglamento para la Evaluación y Disposición de Bienes Inmuebles de la Rama Ejecutiva del Gobierno de Puerto Rico Bajo la Ley Núm. 26-2017, o cualquiera que le suceda.

ARTICULO 9.00 – EVALUACIÓN DE SOLICITUDES DE VENTA; SUB-COMITÉ DE VENTAS DE PLANTELES ESCOLARES EN DESUSO

- 9.01 - Toda persona, entidad o agencia que interese adquirir un Plantel Escolar en Desuso, deberá presentar una Solicitud de Venta, así como una Propuesta que detalle el uso que se le propone dar a la Propiedad. El Comité proveerá un formulario de Solicitud de Venta, en el que se requerirá la información que se considere necesaria para tramitar la solicitud. Esta solicitud deberá ser cumplimentada en todas sus partes; de recibirse incompleta se devolverá al solicitante. El Director Ejecutivo del Comité podrá requerir del solicitante, y será deber de éste proveer, los documentos e información adicional que a juicio del Comité sean necesarios para la evaluación de la solicitud o para llevar a cabo la transacción propuesta. En caso que un solicitante sea empleado de una Agencia, deberá presentar junto a su solicitud la dispensa requerida por la Ley de la Oficina de Ética Gubernamental.

9.02 - El Director Ejecutivo designará un Sub-comité de Ventas de Planteles Escolares en Desuso, cuya función será evaluar, recomendar y someter para aprobación del Director Ejecutivo toda Solicitud de Venta y efectuar aquellas otras gestiones que le sean encomendadas. Dicho Sub-comité estará formado por un mínimo de tres (3) miembros, funcionarios del Gobierno de Puerto Rico. Si alguno de los miembros del Sub-comité no estuviere disponible por ausencia temporal o quedar vacante el puesto, el Director Ejecutivo podrá designar otro empleado o funcionario del Gobierno de Puerto Rico para sustituir el miembro ausente. Bastará una mayoría de dos (2) de los miembros del Sub-comité en funciones para que dicho cuerpo rinda sus recomendaciones.

9.03 - Una vez recibida una Solicitud de Venta debidamente cumplimentada, el Sub-comité de Ventas procederá de acuerdo con lo siguiente:

1. Evaluará si la Solicitud requiere de un proceso de subasta o si procede que se disponga de la misma mediante venta directa.
2. Determinará si el Solicitante cuenta con capacidad económica suficiente para llevar a cabo la transacción de compraventa y sobre su experiencia para la ejecución o realización de su Propuesta.
3. Determinará si existen circunstancias que sugieran no dar curso a la solicitud, tales como:
 - a. Políticas públicas aprobadas por el Comité.
 - b. Acuerdos adoptados u obligaciones contractuales contraídas con terceras personas que afecten el Plantel Escolar en Desuso.
 - c. Restricciones naturales o impuestas por Agencias reguladoras que impidan o limiten su aprovechamiento.
 - d. Determinaciones o planes internos del Gobierno sobre el Plantel.
 - e. Cualquier otra razón que establezca la no deseabilidad de la venta del Plantel.
4. El Sub-comité de Ventas preparará un Acta con sus recomendaciones, las que incluirán, si así procede, los términos para la venta y lo enviará al Director Ejecutivo para su aprobación o trámite ante el Comité, si procede.

ARTICULO 10.00 – PAGO POR LA VENTA DE UN PLANTEL ESCOLAR EN DESUSO

- 10.01 -El Comité podrá autorizar la venta de un bien inmueble a perpetuidad, incluyendo el dominio pleno. Esta venta o transferencia se hará por el valor en el mercado. En todas las transacciones con particulares se cobrarán gastos administrativos a base de un tres por ciento (3%) del valor de la transacción.
- 10.02 -El valor de la venta del Plantel Escolar en Desuso estará sustentado por un informe de valoración preparado por un tasador licenciado, que deberá haber sido objeto de revisión por otro tasador licenciado. Cuando lo considere necesario o conveniente, el Director Ejecutivo podrá ordenar tasaciones adicionales. El Comité podrá aceptar tasaciones realizadas por un proponente, siempre y cuando la misma sea revisada por un tasador licenciado que trabaje o esté contratado por el Gobierno de Puerto Rico. Toda tasación deberá cumplir con los estándares aprobados y aceptados por el "Uniform Standards of Professional Appraisal Practice" aplicable a este tipo de informe y cualquier otra reglamentación aplicable.
- 10.03 -El valor de la venta de un Plantel Escolar en Desuso será establecido por una valoración cuya fecha de efectividad no sea mayor de doce (12) meses. El Comité o su Director Ejecutivo en los casos en que sea de aplicación, al expirar dicho término, revisará la valoración, y su oferta, para actualizarla de acuerdo con su valor en el mercado o, a su discreción, podrá establecer un aumento no menor de un tres por ciento (3%) anual, sujeto a que el término no exceda de tres (3) años contados a partir de la fecha de efectividad de la valoración.
- 10.04- En aquellos casos en que no exista un precio aprobado para la venta, una vez aceptado el precio de venta de conformidad por ambas partes, no será de aplicación el inciso 10.03 si por cualquier circunstancia el cierre de la compraventa no ocurre durante el periodo de vigencia del informe de valoración.

ARTÍCULO 11 - APROBACIÓN DE PROPUESTAS PARA LA VENTA DE UN PLANTEL ESCOLAR EN DESUSO

Una vez el Comité haga su determinación final, notificará la misma mediante Resolución al Proponente.

ARTÍCULO 12 - PREPARACIÓN Y FIRMA DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA Y DOCUMENTOS POSTCIERRE

Las ventas aprobadas por el Comité, serán referidos a la división legal del titular registral de la propiedad, o según lo designe el Comité, para la redacción de la Escritura conforme a la Resolución. La división legal del titular registral o el designado por el Comité, redactará la Escritura de Compraventa y citará al comprador para su firma. Luego de otorgada la Escritura de Compraventa, la división legal del titular registral o el designado por el Comité, notificará copia simple de la escritura otorgada a la división de finanzas del titular registral y al Director Ejecutivo del Comité y entregará primera copia certificada de la Escritura de Compraventa al comprador o su representante.

El comprador, o su representante, deberá presentar copia certificada de la Escritura de Compraventa para inscripción en la sección correspondiente del Registro de la Propiedad (Registro). El comprador, o su representante, deberá proveer al Director Ejecutivo del Comité y a la división legal del titular, evidencia de presentación en el Registro. El notario que autorice el instrumento público o Escritura de Compraventa proveerá al Director Ejecutivo del Comité evidencia de cumplimiento con la presentación de la Planilla Informativa de Traslado de Bienes Inmuebles en el Departamento de Hacienda.

El Director Ejecutivo del Comité podrá requerir al titular del Plantel Escolar en Desuso objeto de la transacción o al comprador, cualquier otro documento, trámite o certificación, según sea necesaria para mantener un record completo de la transacción.

ARTÍCULO 13 - ENTREGA Y POSESIÓN DE PLANTEL ESCOLAR EN DESUSO

La entrega de la posesión del Plantel Escolar en Desuso se entenderá efectuada con el mero otorgamiento de la Escritura de Compraventa.

ARTÍCULO 14 - SALVEDAD

Si cualquier disposición, palabra, oración, frase, sección o tópico de este Reglamento fuera declarado nulo o inconstitucional por un Tribunal de Justicia, tal determinación no afectará ni habrá de invalidar las restantes disposiciones del Reglamento.

ARTÍCULO 15 – VIGENCIA

Este Reglamento entrará en vigor treinta (30) días después de la presentación en el Departamento de Estado, de conformidad con la Ley Número 38-2017.

ARTÍCULO 16 - SEPARABILIDAD

Si cualquier palabra, oración, sección, párrafo o Artículo de este Reglamento es declarado inconstitucional o nulo por cualquier tribunal de justicia, tal determinación no afectará, perjudicará o anulará ninguna de las disposiciones y partes restantes de este Reglamento, y su efecto se limitará a la palabra, oración, sección, párrafo o artículo específico declarando inconstitucional o nulo. La invalidez o nulidad de cualquier palabra, oración, sección, párrafo o Artículo en una instancia no se interpretará como que afecta o perjudica en modo alguno su aplicabilidad o validez en cualquier otra instancia.

APROBADO en San Juan, Puerto Rico, el 15 de mayo de 2019, por el Comité de Evaluación y Disposición de Bienes Inmuebles.