

GOBIERNO DE PUERTO RICO

18^{va.} Asamblea
Legislativa

1^{ra.} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 446

26 de abril de 2017

Presentado por los señores *Tirado Rivera, Seilhamer Rodríguez*

Referido a la Comisión de Gobierno

LEY

Para crear la “Ley de Principios Generales de Tasación para la Adquisición de Propiedades Inmuebles para fines públicos por parte del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El 31 de julio de 1974, entró en vigor la Ley Núm. 277, que creó la Junta Examinadora de Evaluadores de Bienes Raíces.

La Exposición de Motivos, al explicar la necesidad de tal estructura, indicaba que:

“El rápido desarrollo social y económico de Puerto Rico, reclama el más intenso aprovechamiento de los bienes raíces. Esta exigencia a su vez, plantea la necesidad de establecer unas garantías para el estimado valorativo de estos bienes a tono con el acelerado progreso de nuestra economía. Los Evaluadores de Bienes Raíces, en sus funciones como peritos ante las Salas de Expropiaciones del Tribunal Superior, tienen un impacto directo en el desembolso de cuantiosas sumas de fondos públicos que se pagan por concepto de justa compensación por los inmuebles que se expropián para fines públicos. Considerando el hecho de que el asesoramiento que brindan estas personas es en un campo técnico y especializado, que requiere para su dominio un entrenamiento especial, es de rigor que el Estado intervenga en la reglamentación de esta profesión, creando el organismo ante el cual se acredite su competencia profesional para el adecuado descargo de esta gestión revestida de fundamental interés público, en aras del bienestar general de la comunidad.”

Fundamentado en el auge de la construcción de la década de 1960 e inicios de la de 1970, y unido a la reciente creación del Departamento de Recursos Naturales (1972) y la unificación y consolidación de los bosques estatales, el Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico tomó la iniciativa de reglamentar la práctica de los evaluadores profesionales de bienes raíces, también conocidos como tasadores. La Exposición de Motivos arriba citada, habla por sí sola con relación a la rigurosidad y preparación que estos profesionales deberían tener en la ejecución de una operación, que al fin y al cabo conllevaba la inversión de fondos públicos.

Sin embargo, la Ley Núm. 277, ya citada, concentró sus disposiciones en el asunto de la preparación de los tasadores y la organización de su Junta Examinadora. La Ley original no contenía disposiciones sobre los criterios a utilizar en la valoración de propiedades, aunque algunas enmiendas posteriores adoptaron elementos de las leyes federales sobre el tema.

Concluimos que la ausencia de una política pública clara en la valoración de propiedades inmuebles a ser adquiridas para fines públicos, ha puesto en entredicho la evolución del interés público en lo referente a la adquisición de terrenos y está provocando inversiones excesivas de escasos fondos públicos. Como ejemplo de esta aseveración, tomemos el caso de los terrenos en el área de Vacía Talega/Piñones, correspondientes al área donde se propuso la construcción de un desarrollo residencial hotelero conocido, en su nombre más reciente, como Costa Serena.

Una vez el Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico declara su intención de comprar las tierras en manos privadas que posee la compañía PFZ, se realizaron, al menos, seis tasaciones. Al utilizarse distintos criterios para valorar los mismos terrenos, la primera tasación, en diciembre del año 2007, fijó el valor de los terrenos en \$5.4 millones. La segunda tasación, un mes más tarde, fijó el valor en \$5.8 millones. La tercera tasación, de marzo de 2008, fijó el valor en \$4.91 millones. La cuarta tasación, también de enero del año 2008, fue de \$5.15 millones. La quinta tasación, de julio de 2009, fijó el precio en \$75.55 millones. La sexta tasación, de octubre de 2011, lo calculó en \$32.56 millones. La lección principal que se deriva de la disparidad en estas valoraciones es que, en aras del interés y protección de los fondos públicos, las adquisiciones de bienes inmuebles por parte del Estado tienen que estar cobijadas por unos criterios de valoración claros, transparentes y lo más uniforme y objetivos posibles, que a la vez no causen perjuicio al bienestar económico de los dueños de propiedades que el Estado pretende comprar.

Esta medida establece los principios generales que, en adición a las reglas que rigen la profesión, han de aplicar los tasadores cuando la propiedad sujeta de avalúo va a ser adquirida por el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, para fines públicos. El interés detrás de esta legislación es proteger los fondos públicos, de manera que los mismos sean utilizados de la forma más responsable y razonable posible. Se establecen unos principios que han de regir las tasaciones cuando la adquisición se va a realizar meramente con fondos estatales. Cuando median fondos federales, ya la legislación federal contiene unas disposiciones específicas que hay que seguir. En estos casos, el tasador debe regirse por los principios esbozados en el “*Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions*” (UASFLA), conocido comúnmente como “*Yellow Book*”. Esta Ley reconoce que, en las situaciones en las que medien fondos federales, adicional a fondos estatales, este requisito de “*Yellow Book*” ha de cumplirse. No obstante, se establecen unos criterios adicionales que deberán seguir los tasadores en aras de conseguir el fin que se persigue con esta legislación, obtener el valor real y justo de las propiedades a ser adquiridas con dinero del Pueblo de Puerto Rico.

Esta propuesta legislativa pretende atender el vacío existente en nuestro estado de derecho con relación a la adquisición de propiedades por parte del Estado Libre Asociado de Puerto Rico para fines públicos.

DECRÉTESE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1.- Título

2 Esta Ley se conocerá como “Ley de Principios Generales de Tasación para la
3 Adquisición de Propiedades Inmuebles para Fines Públicos por Parte del Estado Libre Asociado
4 de Puerto Rico”.

5 Artículo 2.- Política Pública

6 Las transacciones en las que se invierte dinero público merecen el más responsable
7 estudio, el más ponderado análisis y sobre todo, han de ser transparentes, permitiendo al Pueblo
8 de Puerto Rico la evaluación de cada transacción, para lograr la más responsable administración
9 de sus recursos. Es política pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico que en cada

1 transacción en la que se haga meritorio adquirir alguna propiedad inmueble para fines públicos,
2 en especial terrenos a ser destinados a la conservación, los dineros que se inviertan en la
3 adquisición de la misma, dineros que le pertenecen al Pueblo de Puerto Rico, sean administrados
4 de la manera más sabia, eficiente y responsable. Que cada propiedad que vaya a ser adquirida
5 por el Estado Libre Asociado de Puerto Rico para fines públicos, sea valorizada conforme a unos
6 criterios estándares, justos y reales.

7 Se establecen estas guías de valorización para la tasación de toda propiedad que vaya a
8 ser adquirida por el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, o en favor de este, para fines
9 públicos. No se autorizará la erogación ni la emisión de fondos públicos para los fines antes
10 esbozados, si el Informe de Valoración no cumple con los requisitos que mediante esta Ley se
11 establecen.

12 Artículo 3.- Definiciones

13 Para propósitos de esta Ley, los siguientes términos tendrán el significado que se indica a
14 continuación, a menos que del contexto se desprenda un significado distinto:

- 15 a) Adquisición- obtener la propiedad en pleno dominio de una cosa que antes
16 pertenecía a otro, en cualquier forma legal, incluyendo, pero sin limitarse a,
17 compraventa, expropiación, cesión, o cualesquiera otro mecanismo permitido por
18 ley.
- 19 b) Agencias- incluye a todas las agencias e instrumentalidades de la Rama Ejecutiva,
20 sus subdivisiones y las corporaciones públicas.
- 21 c) Informe de Valoración- documento preparado por un tasador en el cual surge el
22 valor de la propiedad a adquirirse en su momento y de conformidad a los métodos
23 establecidos en la profesión, así como con los criterios dispuestos en esta Ley.

- 1 d) Tasador- aquella persona que es empleada o contratada por la agencia para
2 avalar las propiedades a adquirirse. Debe poseer licencia expedida por la Junta
3 Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces y estar en
4 cumplimiento con las normas aplicables a la profesión.
- 5 e) Tasador Revisor- tasador (según definido en esta Ley), encargado de evaluar el
6 Informe de Valoración preparado por el tasador empleado o contratado para el
7 avalúo de la propiedad a ser adquirida.
- 8 f) Persona- individuo, compañía, sociedad, asociación o corporación.
- 9 g) Valor en el mercado- el justo valor de la propiedad en el mercado.

10 Artículo 4.- Principios de Tasación para la Adquisición de Propiedades Inmuebles para
11 fines públicos con fondos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

12 Los siguientes principios generales aplicarán en la tasación de propiedades inmuebles
13 para adquisiciones del Gobierno, ya sea mediante medios voluntarios (compraventa o donación)
14 o por el poder de dominio eminente (expropiación forzosa) o cualquier otro mecanismo
15 establecido por ley.

16 En aras de velar por el más eficaz y responsable desembolso de los fondos públicos, en
17 los casos en que el Estado Libre Asociado de Puerto Rico esté considerando la adquisición de
18 alguna propiedad para fines públicos, el informe de tasación que se prepare a los efectos de
19 valorizar el mismo, deberá regirse por los siguientes principios generales, en adición a los
20 principios propios de la profesión:

- 21 a) El informe de valorización deberá establecer el valor de la propiedad en su condición
22 actual, “*as is*”.

- 1 b) No se podrá utilizar, para propósitos de la valoración de la propiedad, condiciones
2 hipotéticas ni presunciones extraordinarias.
- 3 c) Deberá considerar los parámetros reglamentarios del distrito de zonificación o
4 calificación aplicable al momento de la tasación. Si las restricciones de la zonificación
5 no permiten usos más intensos o con mayor utilidad y valor, estos usos no pueden ser
6 considerados en el informe de valoración de la propiedad.
- 7 d) Deberá establecer y diferenciar en el Informe de Valoración las distintas características
8 topográficas, edáficas e hidrológicas del terreno, por ejemplo, deberá distinguir entre los
9 terrenos que sean humedales y las tierras firmes o desarrollables.
- 10 e) Deberá tomar en consideración el estatus actual y real en que se encuentran las
11 solicitudes de consulta de ubicación, de declaración de impacto ambiental, de permisos
12 de usos o construcción, u otros, si alguno, en las distintas agencias del Estado Libre
13 Asociado de Puerto Rico.
- 14 f) Las ventas comparables a utilizarse deberán asemejarse, en lo más posible, a la propiedad
15 sujeta de avalúo. Las mismas no podrán tener más de tres años, a menos que se justifique
16 la utilización de comparables más remotas. Las mejores comparables son aquellas que
17 tengan un mejor y más provechoso uso similar al sujeto y que sean lo más similar posible
18 en los elementos de comparación definidos.

19 Artículo 5.- Criterios adicionales a utilizar cuando medien fondos federales en la
20 adquisición de propiedades para fines públicos.

21 En caso de que medie la utilización de fondos federales para la adquisición de
22 propiedades inmuebles para fines públicos a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, ya
23 sea que la adquisición se realice por una agencia o mediante intermediario, ya está dispuesto,

1 mediante regulaciones federales, que el informe de avalúo debe regirse por los principios
2 esbozados en el “*Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions*” (UASFLA),
3 conocido como “*Yellow Book*”. En caso de que, en un Informe de Valoración para una
4 adquisición de esta naturaleza (que implique fondos federales), se utilicen condiciones
5 hipotéticas o presunciones extraordinarias y se determine que el justo valor en el mercado es
6 aquel que resulta de la construcción de obras, dicha obra deberá poseer, al momento de la
7 tasación, certificación de cumplimiento con el proceso ambiental, según establecido en la Ley
8 416-2004, según enmendada, conocida como “Ley de Política Pública Ambiental”, y la
9 certificación de aprobación de la Consulta de Ubicación emitida por la Junta de Planificación, en
10 aquellos casos en que aplique. De no existir esta certificación, no podrá tomar en consideración
11 el valor establecido mediante la utilización de las condiciones hipotéticas o presunciones
12 extraordinarias. En estos informes en que el justo valor haya sido determinado mediante la
13 utilización de condiciones hipotéticas o presunciones extraordinarias, el tasador deberá certificar
14 en este la utilización de las mismas y deberá fundamentar con argumentos sólidos y razonables el
15 uso de éstas. No bastará con solo decir que existe probabilidad de que se otorguen ciertos
16 permisos o de que se vaya a cambiar la zonificación o calificación. Ello se basa en la Sección D-
17 3 de UASFLA, que dispone que el tasador no debe hacer una tasación basada en una condición
18 hipotética o una instrucción de parte de un cliente que sea irrazonable o que induzca a error.

19 El Informe de Valoración cuyo justo valor haya sido determinado mediante la utilización
20 de condiciones hipotéticas o presunciones extraordinarias reales, razonables y justificadas
21 mediante los estándares que establece la profesión de Evaluador de Bienes Raíces, deberá
22 incluir, además del justo valor determinado de esta forma, el justo valor de la propiedad tal y
23 como se encontraba en el momento de la solicitud de avalúo, “*as is*”.

1 Artículo 6.- Revisión del Informe de Valoración

2 Todo Informe de Valoración preparado y sometido para la adquisición de propiedades
3 para fines públicos por parte del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, deberá someterse,
4 mínimamente, a un proceso de revisión. Esta revisión será realizada por un tasador distinto al
5 que preparó el informe original, entiéndase, que si el informe original fue preparado por una
6 firma de tasadores, la revisión no podrá hacerla dicha firma. En caso de que la agencia cuente
7 con un departamento revisor, este podrá evaluar el informe y certificar por escrito su aprobación
8 o rechazo para que el mismo, de aceptarse, sea oficial y de rechazarse, se descarte y se proceda
9 de conformidad.

10 La revisión del informe de valoración deberá basarse en la evaluación de la información
11 habida y los datos recopilados por el tasador que la realizó, para verificar principalmente, que el
12 valor indicado de la propiedad es justo y se sostiene. De la misma forma, deberá revisar que el
13 informe sometido haya cumplido con las normas que rigen la profesión de evaluadores de bienes
14 raíces, así como que se haya cumplido con las disposiciones de esta Ley.

15 El tasador revisor deberá preparar un documento en el que indique los hallazgos
16 encontrados en el Informe de Valoración examinado. Deberá indicar, en caso de que aplique, los
17 elementos que, a su juicio, no fueron contemplados en la preparación del informe original, pero
18 que era necesario incluirlos. En caso de disentir o no aprobar el informe de valoración original,
19 el tasador revisor deberá mencionar los fundamentos específicos que lo llevaron a ello y tratar de
20 reconciliar las diferencias entre los informes. De no llegar a un acuerdo sobre el justo valor de la
21 propiedad, tanto el informe original como el informe preparado por el tasador revisor deberán
22 someter a la gerencia o a los directivos de la agencia o a la Junta de Gobierno de la misma para
23 que el asunto sea referido a un tasador evaluador.

1 En caso de que el tasador revisor encuentre irregularidades en el Informe de Valoración
2 presentado, tales como faltas a la ética de la profesión, este deberá notificarlo así en su informe
3 de revisión y la agencia estará obligada a referir al tasador que preparó el informe original, a la
4 Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces para que esta proceda con la
5 evaluación correspondiente y realice las acciones que estime necesarias conforme a la Ley Núm.
6 277-1974, según enmendada, así como los reglamentos aplicables.

7 En los casos en que medien fondos federales para la adquisición de la propiedad tasada,
8 tanto el tasador como el tasador revisor deberán contar con las acreditaciones federales
9 requeridas.

10 Artículo 7.- Cláusula de Separabilidad

11 Si por autoridad judicial competente se declarase nula cualquier disposición de la
12 presente Ley, el resto de su articulado permanecerá en vigor para todos los efectos legales.

13 Artículo 8.- Vigencia

14 Esta Ley comenzará a regir inmediatamente luego de su aprobación.