

(P. del S. 1396)
(Conferencia)

LEY

Para enmendar los Artículos 5.01, 5.02, 5.03, 5.05 y 5.07 de la Ley 26-2017, según enmendada, conocida como “Ley de Cumplimiento con el Plan Fiscal”, a los fines de viabilizar la venta directa a precio ajustado y de donación de propiedades en desuso a organizaciones sin fines de lucro; eximir de estas posibilidades a los planteles escolares en desuso; establecer requisitos específicos para estos negocios jurídicos; disponer de restricciones y prohibiciones en caso de otorgarse los negocios jurídicos; enmendar la composición del Comité; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

A través de la historia algunos sectores de la sociedad civil puertorriqueña se han organizado para dar respuesta a la diversidad de problemas creados en la cotidianidad social del país que afectan la calidad de vida ciudadana. Estos sectores de la sociedad civil se han organizado en Organizaciones Sin Fines de Lucro y se han inscrito en el Departamento de Estado para atender problemas económicos, condiciones de salud, carencia de viviendas, adicciones, carencia de actividades artísticas, culturales, recreativas y educativas, entre otras. Según una investigación de la organización Estudios Técnicos, Inc. (2022), las áreas de impacto o servicio de las OSFL se ha incrementado en los últimos años en las áreas de desarrollo económico y comunitario, la educación, y los servicios sociales. Se han atendido diversas poblaciones (niños, niñas, mujeres, adultos mayores y familias bajo nivel de pobreza). El estudio concluye el gran impacto de las Organizaciones Sin Fines de Lucro al desarrollo económico y social de Puerto Rico.

Frente a la magnitud de los diversos problemas sociales y las limitaciones que tiene el Gobierno para atenderlos, las Organizaciones Sin Fines de Lucro han hermanado sus esfuerzos para aportar sus operaciones y servicios a solucionarlos. Gran parte de los fondos que reciben las entidades sin fines de lucro provienen de donaciones de personas particulares y empresas privadas. Sus fondos son limitados y los pocos ingresos que reciben son para ofrecer servicios directos gratuitos a las poblaciones con determinada necesidad. En pocas ocasiones, estas entidades reciben donaciones mediante fondos legislativos y otros públicos, incluyendo, recursos federales y municipales para atender determinados servicios que ofrecen. Aun así, la política pública para apoyar la gestión social de las Organizaciones Sin Fines de Lucro es limitada o ninguna. Si bien las Organizaciones Sin Fines de Lucro son brazos hermanados del Gobierno para lidiar gratuitamente con los diversos problemas sociales a los diversos sectores del país, mediante el voluntariado, el apoyo del Gobierno ha sido notablemente escaso. Los datos antes mencionados

sugieren que debe darse una acción más activa del Gobierno para apoyar la gestión social de las Organizaciones Sin Fines de Lucro para atender asuntos que le competen ministerialmente a la entidad pública.

El poder de capital social que aportan las Organizaciones Sin Fines de Lucro a la sociedad está en los miles de voluntarios que ofrecen servicios para atender problemas diversos (construcción de casas, alimentación, servicios de salud y adicciones, actividades educativas-deportivas-culturales y otras). El estudio realizado por Estudios Técnicos en el 2022 evidenció que en los últimos años el promedio de voluntarios que trabajan en las Organizaciones Sin Fines de Lucro creció a un ritmo anual de 11.4%. La inversión de capital social de las organizaciones sin fines de lucro a los servicios que presta el Gobierno es multi millonaria. Según Estudios Técnicos (2022) hay varias investigaciones en la que se evidencia una tendencia incremental en el impacto económico que generan las Organizaciones Sin Fines de Lucro en la sociedad puertorriqueña. Se estima que las Organizaciones Sin Fines de Lucro y otras entidades del Tercer Sector producen anualmente cerca de 100,000 empleos, lo cual representa el 15% del empleo total del país. Su nómina es de alrededor de unos \$3,304 millones, representando un 5.6% del producto nacional bruto (PNB) y al incluir la gestión del voluntariado aumenta en un 6.3%. Estas entidades ofrecen sus servicios gratuitos a la ciudadanía, lo que reduce notablemente el presupuesto del Gobierno para atender asuntos que están atendiendo las organizaciones sin fines de lucro. El Gobierno ahorra dinero al recibir apoyo de las organizaciones sin fines pecuniarios, lo que permite que agencias como la Administración de Servicios de Salud Mental y Contra la Adicción (ASSMCA), el Departamento de la Vivienda, el Departamento de Recreación y Deportes, el Departamento de la Familia, el Departamento de Salud, la Oficina de Manejo de Emergencias y Administración de Desastres y otras, tengan más presupuesto para atender otras necesidades. El Gobierno debe fortalecer la gestión de las Organizaciones Sin Fines de Lucro para que estas puedan seguir dando solución a problemas que le compete resolver a la entidad pública.

Hay diversas formas en que se puede implementar el Gobierno para apoyar la operación y los servicios que ofrecen las Organizaciones Sin Fines de Lucro. Este proyecto se limita a la venta y donación de propiedades en desuso. En reconocimiento a la valía de las organizaciones sin fines de lucro para el Gobierno, se aprobó la Ley Núm. 172 de 12 de agosto de 1988 para autorizar a las agencias del Gobierno a vender predios terrenos a entidades sin fines de lucro. Los legisladores y legisladoras que aprobaron esta Ley plantearon en su Exposición de Motivos que: "Todas estas instituciones en una u otra medida contribuyen al bienestar del pueblo y al enriquecimiento de la calidad de la vida, al tiempo que auxilian al Gobierno de Puerto Rico en la prestación de algunos servicios particularmente de beneficencia pública. La naturaleza de su labor social y comunitaria, justifica que el Estado les facilite el desempeño de sus trabajos y que les ofrezcan una seguridad de

permanencia en el lugar donde con esfuerzo y la aportación de la comunidad han establecido sus centros de operación, edificaciones y estructuras de servicios”.

Si bien era evidente que la Ley Núm. 172 de 12 de agosto de 1988 representó un reconocimiento del Gobierno a la valía de la gestión social de las Organizaciones Sin Fines de Lucro, no es menos cierto que la Ley 26-2017, según enmendada, conocida como “Ley de Cumplimiento con el Plan Fiscal”, no concibe la donación y la venta a precio ajustado a las Organizaciones Sin Fines de Lucro para adquirir propiedades en desuso en reconocimiento a su aportación al capital social del país. La Ley 26-2017 declaró como política pública del Gobierno de Puerto Rico la venta de propiedades en desuso a particulares de acuerdo con el valor en el mercado. Esta realidad expone a las Organizaciones Sin Fines de Lucro a competir con las empresas de mercado para obtener mediante venta las propiedades en desuso. Se hace caso omiso a que el presupuesto que tienen las Organizaciones Sin Fines de Lucro es para auxiliar la gestión del Gobierno de atender las diversas necesidades sociales, no así la de las empresas de mercado. El presupuesto que tienen las Organizaciones Sin Fines de Lucro es para proveer servicios directo a las poblaciones mayormente excluidas por el ordenamiento social y económico del país. Utilizar el presupuesto de las Organizaciones Sin Fines de Lucro para comprar propiedades en desuso al Gobierno a precio de mercado, compitiendo de ideal a igual con las empresas privadas es reducir el presupuesto de estas para atender las necesidades sociales del país que no ofrecen otras entidades públicas o privadas.

Es importante retomar la política pública del Gobierno para dar apoyo operacional y de servicios a las Organizaciones Sin Fines de Lucro en su esfuerzo de atender directamente las necesidades sociales del país que el Gobierno se ve limitado proveer y que las empresas de mercado no ofrecen. Según investigación de la entidad Estudios Técnicos, Inc. (2022) hay cuatro áreas principales para fortalecer las Organizaciones Sin Fines de Lucro y una de ellas propone implementar “política pública y marco institucional para viabilizar la operación y colaboración del Tercer Sector.”

Conforme a esta exposición de motivos, el Gobierno fortalece la operación de las Organizaciones Sin Fines de Lucro en la medida que asume una clara política pública que viabilice su aportación social al país. Por consiguiente, esta Ley solo tiene el objetivo de retomar la política pública del Gobierno para que se le conceda a las Organizaciones Sin Fines de Lucro recibir donaciones de propiedades en desuso y venta directa de dichas propiedades a precio ajustado. Se requiere de una política pública que retome el camino de continuar fortaleciendo al Tercer Sector y en particular a las Organizaciones Sin Fines de Lucro.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Sección 1.- Enmendar el Artículo 5.01 de la Ley 26-2017, según enmendada, conocida como “Ley de Cumplimiento con el Plan Fiscal”, para que lea como sigue:

“Artículo 5.01.- Política Pública.

Se declara como política pública en Puerto Rico la mejor utilización de las propiedades inmuebles que no se estén utilizando por el Gobierno, con el propósito de hacerle llegar mayores recursos al erario. Además, se propicia que aquellas propiedades inmuebles que en la actualidad están en total desuso, puedan dedicarse a actividades para el bienestar común, ya sean para usos sin fines de lucro, comerciales o residenciales que promuevan la activación del mercado de bienes inmuebles, la economía en general y la responsabilidad social con la ciudadanía.

Para cumplir con esta política pública, se autoriza el diseño de un procedimiento eficiente y eficaz de venta de propiedades inmuebles, donde imperen los principios de competencia, transparencia, desarrollo económico, creación de empleo, apoyo a organizaciones sin fines de lucro, bienestar e interés público. De igual forma, en el diseño se incluye la donación de propiedades inmuebles a organizaciones sin fines de lucro en la que su uso aportará a la inversión de capital social (empleos, servicios y apoyo a gestiones gubernamentales) para el bienestar de la comunidad.”

Sección 2.- Enmendar el Artículo 5.02 de la Ley 26-2017, según enmendada, conocida como “Ley de Cumplimiento con el Plan Fiscal”, para que lea como sigue:

“Artículo 5.02.- Definiciones.

Para fines de este Capítulo las siguientes palabras tendrán los siguientes significados:

A. Bienes Inmuebles - Aquellos que no pueden moverse por sí mismos ni ser trasladados de un lugar a otro como la tierra, los edificios, etcétera; así como todos los que estén unidos a un inmueble de una manera fija, de suerte que no pueda separarse de este sin quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto; y que pertenezcan a las agencias, dependencias, instrumentalidades y corporaciones públicas de la Rama Ejecutiva.

B. Comité - Se refiere al Comité de Evaluación y Disposición de Propiedades Inmuebles.

C. Disposición - Proceso mediante el cual, el Gobierno cede el título de propiedad, posesión, uso o disfrute de bienes inmuebles para su mejor utilización.

D. Donación de bien inmueble - significa la transmisión y entrega de forma gratuita de un bien inmueble a una entidad sin fines de lucro, debidamente acreditada y en cumplimiento con la Ley 164 -2009, según enmendada, que es utilizado para realizar una intervención social gratuita en beneficio del mejoramiento de la calidad de vida ciudadana en comunidad. Para ser beneficiaria de una donación de un bien inmueble al amparo de esta Ley, la entidad sin fin de lucro, previo a ser considerada deberá evidenciar y el Comité tomar en consideración lo siguiente:

- (i) la organización lleva organizada en Puerto Rico y ofreciendo activamente servicios por más de cinco (5) años;

- (ii) la organización deberá haber agotado las posibilidades de otro negocio jurídico, incluyendo arrendamiento o usufructo de una propiedad en desuso, previo a ser considerada para una donación. No podrá ser considerada para donación una organización que tenga historial de haber incumplido con una propuesta presentada ante el Comité;
- (iii) en su propuesta al Comité, la organización deberá evidenciar que aportará capital social a la economía, que su gestión social aportará recursos y servicios en áreas que le competen al gobierno municipal, central o federal y que los mismos serán ofrecidos sin costo a las familias afectadas por diversos problemas sociales, según establecen los propósitos de la disposición de bienes inmuebles en el Artículo 5.07 de esta Ley;
- (iv) el Comité no podrá considerar la solicitud de donación de planteles escolares; y
- (v) en toda donación de bienes inmuebles de que sea aprobada por el Comité deberá constar en su escritura pública aquellas restricciones de uso que el Comité entienda pertinente, pero siempre deberá constar en la escritura la prohibición de enajenar o ceder de forma alguna el bien donado y deberá constar que de cesar la posesión de la organización sobre el bien o de ser cancelada o estar inactiva dicha organización para propósitos de la Ley de Corporaciones o de incumplir con la propuesta presentada al Comité, la titularidad revertirá de inmediato al Estado Libre Asociado de Puerto Rico, incluyendo cualquier mejora o inmueble construido por la organización, y la organización será responsable de los costos que resulten de dicho caso.

Estas disposiciones y restricciones se considerarán que tienen supremacía sobre cualquier otra disposición legal, incluyendo sobre las disposiciones del Código Civil de Puerto Rico.

- E. Organización sin fines de lucro – Se refiere a cualquier entidad o grupo de personas que operan privadamente conforme a la Ley 164 -2009, según enmendada, e implementan estrategias de acción social sin fines pecuniarios con el único propósito de impulsar acciones sociales para el bienestar público y comunitario.
- F. Subasta Pública a Viva Voz – Proceso donde se reúnen físicamente varios licitadores en un lugar y hora previamente acordada a hacer oferta directa por determinado bien inmueble anunciado previa a la subasta. La oferta se hace a viva voz, donde los restantes licitadores escuchan y conocen las ofertas.
- G. Subasta Pública en Sobre Sellado – Proceso de subasta donde los licitadores hacen su oferta secreta en un sobre sellado, cuyo procedimiento se establecerá por reglamento.

H. Venta Directa – Proceso para disponer de una propiedad con una parte que ha cumplido con los criterios que se establezcan por reglamento. Con relación a la venta directa de un bien inmueble cuyo peticionario o beneficiario sea una organización sin fines de lucro, la misma no estará sujeta a ser vendida únicamente a precio de mercado, según dispuesto en el Artículo 5.07 de esta Ley, pudiendo el Comité ajustar el precio de mercado si la organización sin fines de lucro demuestra lo siguiente:

- (i) que la organización lleva organizada en Puerto Rico y ofreciendo activamente servicios por más de cinco (5) años;
- (ii) que la entidad ha estado ocupando legalmente el bien inmueble en desuso por al menos un (1) año previo a la solicitud de venta directa ya sea mediante arrendamiento u otro negocio jurídico; y que en ese periodo no que tenga historial de haber incumplido con una propuesta presentada ante el Comité; y
- (iii) una propuesta detallada del uso a dar al bien inmueble posterior a la venta, las inversiones de infraestructura a realizar en el bien inmueble, los servicios que son provistos y los servicios propuestos a ofrecerse y los empleos generados al momento de la solicitud y los propuestos a generarse con la propuesta.

De cumplir con los criterios anteriormente expuestos, el Comité adoptará por reglamento los ajustes al precio de valor de mercado que otorgará a cada organización y dichos ajustes deberán responder a la inversión propuesta a realizarse en el inmueble, los servicios ofrecidos o a ofrecerse y los empleos creados y a crearse.

No estarán sujetos a esta venta directa ajustada los planteles escolares.

Del Comité aprobar una venta directa ajustada a una organización sin fines de lucro, según los criterios de esta Ley, el Comité deberá constar en su escritura pública aquellas restricciones de uso que el Comité entienda pertinente, pero siempre deberá constar en la escritura la prohibición de enajenar o ceder de forma alguna el bien vendido, y deberá constar que de cesar la posesión de la organización sobre el bien o de ser cancelada o estar inactiva dicha organización para propósitos de la Ley de Corporaciones o de incumplir con la propuesta presentada al Comité, la titularidad revertirá de inmediato al Estado Libre Asociado de Puerto Rico, incluyendo cualquier mejora o inmueble construido por la organización, y la organización será responsable de los costos que resulten de dicho caso.

Estas disposiciones y restricciones se considerarán que tienen supremacía sobre cualquier otra disposición legal, incluyendo sobre las disposiciones del Código Civil de Puerto Rico. “

Sección 3.- Enmendar el Artículo 5.03 de la Ley 26-2017, según enmendada, conocida como “Ley de Cumplimiento con el Plan Fiscal”, para que lea como sigue:

“Artículo 5.03. – Comité de Evaluación y Disposición de Bienes Inmuebles.

Se crea el Comité de Evaluación y Disposición de Bienes Inmuebles a los fines de que ejerza todas las facultades necesarias, que no sean contrarias a esta o cualquier otra ley, para la disposición de bienes inmuebles de la Rama Ejecutiva. El Comité estará compuesto por:

- a. El Director Ejecutivo de la Autoridad de Asesoría Financiera y Agencia Fiscal de Puerto Rico.
- b. El Director de la Oficina de Gerencia y Presupuesto.
- c. El Secretario del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio.
- d. Dos (2) representantes de las Organizaciones Sin Fines de Lucro.

El Gobernador nominará los dos (2) representantes de las Organizaciones Sin Fines de Lucro con el consejo y consentimiento del Senado de Puerto Rico. Las Organizaciones Sin Fines de Lucro podrán presentar recomendaciones al Gobernador de personas aptas para ser nominadas a estas posiciones.

Los nombramientos de dichos representantes serán por el término de cuatro (4) años y ocuparán sus puestos hasta que sus sucesores sean nombrados y tomen posesión de sus cargos. Las vacantes que ocurran serán cubiertas en la misma forma. El término que cubre una vacante se extenderá por el término que reste a su antecesor. Ninguna persona podrá ser representante de las Organizaciones Sin Fines de Lucro por más de dos (2) términos consecutivos.

Se dispone además que el Gobernador podrá destituir a dichos representantes previa notificación y audiencia, por ineficiencia o negligencia en el desempeño de sus funciones o por incurrir en conflicto de interés en el desempeño de sus funciones.

Queda prohibida la participación de los representantes de las Organizaciones Sin Fines de Lucro en cualquier asunto ante la consideración del Comité en el cual tengan un conflicto de interés, bien sea personal o respecto a la organización que representa, si alguna. Cualquier negocio jurídico que se otorgue en violación a esta prohibición, además de acarrear la destitución de dicho representante, se considerara nulo ab initio y dicho representante será responsable legalmente de cualquier costo, procedimiento u honorarios que se deriven de su conflicto.

El Director de Ejecutivo de la Autoridad de Asesoría Financiera y Agencia Fiscal de Puerto Rico presidirá el Comité. El Comité se reunirá, por lo menos, una vez al mes, y cuanto sea necesario de tiempo en tiempo para agilizar los trabajos, en el lugar y la hora que estimen conveniente. Los integrantes del Comité no devengarán salario alguno ni compensación por concepto de dietas por el ejercicio de los deberes y facultades que le impone esta Ley. Nada de lo aquí establecido aplicará a bienes inmuebles de la Compañía de Fomento Industrial, el Banco Gubernamental de Fomento, la Administración de Terrenos, la Autoridad del Distrito del Centro Convenciones y sus respectivas subsidiarias, en tanto y en cuanto tengan ya

establecido a la fecha de vigencia de esta Ley un proceso de venta de bienes inmuebles cónsono con este Capítulo.”

Sección 4.- Enmendar el Artículo 5.05 de la Ley 26-2017, según enmendada, conocida como “Ley de Cumplimiento con el Plan Fiscal”, para que lea como sigue:

“Artículo 5.05. – Facultades del Comité.

El Comité tendrá las siguientes facultades:

- a. Aprobar las reglas, reglamentos, cartas circulares y normas que sean necesarias para el ejercicio de sus funciones y deberes.
- b. Adoptar un sello oficial y alterar el mismo a su conveniencia.
- c. Demandar y ser demandado bajo su propio nombre.
- d. Negociar, otorgar contratos, tramitar la disposición de propiedad inmueble de la Rama Ejecutiva y todos aquellos otros instrumentos y acuerdos, con cualquier persona natural o jurídica, necesarios o convenientes para ejercer los poderes y funciones conferidas en esta Ley.
- e. Entablar cualquier acción judicial para proteger o poner en vigor la política pública establecida en esta Ley.
- f. Nombrar aquellos oficiales, agentes y empleados que sean necesarios para el adecuado cumplimiento de los fines y propósitos para los cuales se ha creado y para fijar sus poderes, facultades y deberes y los términos y condiciones de trabajo que establece esta Ley. Los nombramientos deberán realizarse de conformidad con lo dispuesto en la Ley 8-2017.
- g. Contratar para llevar a cabo las subastas públicas a viva voz, conforme a las disposiciones de este Capítulo y los reglamentos a esos fines.
- h. Crear fideicomisos de inversión en bienes raíces de naturaleza similar a los fideicomisos definidos en la Sección 1082.01(a) de la Ley 1-2011, según enmendada.
- i. Aportar bienes inmuebles a cualquier fideicomiso de inversión en bienes raíces creado a tenor con el Artículo 5.05 (h) de esta Ley. La empresa que aporte conforme a este inciso el Gobierno tendrá participación en el desarrollo que realice.
- j. Analizar y evaluar propuestas de donación y venta directa a precio ajustado a Organizaciones Sin Fines de Lucro, cuya intervención social apoye al Gobierno, sus agencias, corporaciones y municipios a satisfacer las necesidades que le competen al Estado atender.”

Sección 5.- Enmendar el Artículo 5.07 de la Ley 26-2017, según enmendada, conocida como “Ley de Cumplimiento con el Plan Fiscal”, para que lea como sigue:

“Artículo 5.07. – Disposición de Bienes Inmuebles.

La disposición de bienes inmuebles de la Rama Ejecutiva se regirá por un proceso que sea justo y transparente en el que se les brinden las mismas oportunidades a todos los participantes, salvaguardando siempre el interés y bienestar público. En ese tenor, toda disposición debe estar enmarcada en la consecución de los propósitos establecidos en esta Ley, manteniendo un balance entre la necesidad de allegar mayores recursos al Gobierno, fomentar el desarrollo económico, procurar el bienestar de la sociedad, crear empleo o una combinación de estas.

El Comité dispondrá de los bienes inmuebles utilizando como base el justo valor en el mercado a ser determinado mediante el correspondiente procedimiento de evaluación y tasación o velando por la utilización de la propiedad para el beneficio del interés público. No obstante, lo anterior no limitará al Comité la disposición de bienes inmuebles mediante donación o venta directa ajustada a Organizaciones Sin Fines de Lucro, si se cumple con los criterios impuestos en esta Ley.

El Director Ejecutivo del Comité o su representante podrán fungir como agente autorizado para llevar a cabo cualquier transacción relacionada al título del bien inmueble.”

Sección 6.- Cláusula de Cumplimiento.

Se ordena al Comité de Evaluación y Disposición de Bienes Inmuebles y a cualquier otro departamento, agencia o dependencia con inherencia en lo dispuesto en esta Ley, a aprobar, enmendar o derogar cualquier reglamento, procedimiento, formulario o proceso operacional o administrativo necesario a los fines de cumplir con lo dispuesto en esta Ley en un término no mayor de noventa (90) días. En dicho término el Comité de Evaluación y Disposición de Bienes Inmuebles y cualquier otro departamento, agencia o dependencia con inherencia en lo dispuesto en esta Ley deberá presentar ante la Secretaría de ambos Cuerpos Legislativos certificación con copia de los reglamentos o procedimiento enmendado o aprobado a tenor con esta Ley.

Sección 7.- Cláusula de Separabilidad.

Si cualquier parte de esta Ley fuera anulada o declarada inconstitucional, la resolución, dictamen o sentencia a tal efecto dictada no afectará, perjudicará, ni invalidará el remanente de esta Ley. El efecto de dicha sentencia quedará limitado a la parte específica de la misma que así hubiere sido anulada o declarada inconstitucional. Si la aplicación a una persona o a una circunstancia de cualquier parte de esta Ley fuera invalidada o declarada inconstitucional, la resolución, dictamen o sentencia a tal efecto dictada no afectará ni invalidará la aplicación del remanente de esta Ley a aquellas personas o circunstancias en que se pueda aplicar válidamente. Es la voluntad expresa e inequívoca de esta Asamblea Legislativa que los tribunales hagan cumplir las disposiciones y la aplicación de esta Ley en la mayor medida posible, aunque se deje sin efecto, anule, invalide, perjudique o declare inconstitucional alguna de sus partes, o aunque se deje sin efecto, invalide o declare inconstitucional su aplicación a alguna persona o circunstancia. Esta Asamblea

Legislativa hubiera aprobado esta Ley sin importar la determinación de separabilidad que el tribunal pueda hacer.

Sección 8.- Vigencia.

Esta Ley comenzará a regir inmediatamente luego de su aprobación.