

ORIGINAL

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

19^{na.} Asamblea
Legislativa

TRAMITES Y RECORDS SENADO PR
3^{ra.} Sesión
Ordinaria JUN23'22am10:32

SENADO DE PUERTO RICO

SUSTITUTIVO A LOS P. DEL S. 126 Y P. DEL S. 250 Informe Positivo

23 de junio de 2022

AL SENADO DE PUERTO RICO:

La Comisión de Gobierno del Senado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, previa consideración y evaluación, recomienda la aprobación del Proyecto Sustitutivo a los P. del S. 126 y P. del S. 250.

ALCANCE DE LA MEDIDA

El P. de S. 126, según presentado, tiene como propósito "enmendar los artículos 1 y 2, suprimir los artículos 3 y 4, reenumerar los artículos 5 y 6, como los artículos 3 y 4, y a su vez enmendarlos, suprimir los artículos 7 y 8, reenumerar el Artículo 9, como Artículo 5, y a su vez enmendarlo, suprimir los artículos 10, 11 y 12, reenumerar el Artículo 13, como Artículo 6, y a su vez enmendarlo, añadir unos nuevos artículos 7, 8 y 9, suprimir los artículos 14, 15, 16 y 17, y reenumerar el Artículo 18, como Artículo 10, en la Ley Núm. 12 de 10 de diciembre de 1975, según enmendada, mediante la cual se autorizó al Secretario del Departamento de Transportación y Obras Públicas, a vender, permutar o gravar los terrenos propiedad del Gobierno de Puerto Rico, así como los edificios gubernamentales que dejaron de ser de utilidad pública, a los fines de consolidar en la figura del antes mencionado funcionario, toda gestión encaminada a disponer de la propiedad perteneciente al Estado; flexibilizar los procesos establecidos para disponer de la propiedad pública o el arrendamiento de esta, si dichas transacciones tienen el efecto de reactivar el mercado de bienes raíces en Puerto Rico; crear un denominado "Inventario

Digital de Propiedades Públicas”, que contendrá información detallada sobre los terrenos y las estructuras e inmuebles custodiados o pertenecientes y administrados por el Gobierno de Puerto Rico, que permita manejar la información y el acceso rápido a los datos, el cual servirá como herramienta de trabajo para la toma de decisiones relacionadas con la administración y disposición de los bienes públicos; y proveer los recursos económicos necesarios para hacer cumplir las disposiciones de esta Ley; derogar la Ley 235-2014, mediante la cual se creó la “Junta Revisora de Propiedad Inmueble del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, por ser esta Ley una inoficiosa; suprimir el Capítulo 5, y reenumerar los capítulos 6, 7, 8, 9 y 10, como los capítulos 5, 6, 7, 8 y 9, respectivamente, y reenumerar los artículos del 6.01 al 10.06, como los artículos del 5.01 al 9.06, respectivamente, en la Ley 26-2017, según enmendada, conocida como “Ley de Cumplimiento con el Plan Fiscal”, con el propósito de atemperar la misma, con las disposiciones de la presente Ley; y para otros fines relacionados.”.

Por otra parte, el P. del S. 250, Proyecto de Administración, busca “enmendar el Artículo 1, derogar los Artículos 2, 3, 4, 5 y 8, y enmendar y reenumerar los Artículos 6 como 2, 7 como 3, 9 como 4 y 10 como 5, de la Ley 235-2014, conocida como “Ley Para Crear la Junta Revisora de Propiedad Inmueble del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, con el propósito de disolver la Junta Revisora de Propiedad Inmueble y asignar sus funciones a la Oficina de Gerencia y Presupuesto y al Comité de Evaluación y Disposición de Bienes Inmuebles creado en la Ley 26-2017, conocida como la “Ley de Cumplimiento con el Plan Fiscal”; enmendar el Artículo 5.06 de la Ley 26-2017, *supra*; y para otros fines relacionados.

ANÁLISIS DE LA MEDIDA

En síntesis, el P. del S. 126, pretende consolidar, mediante enmiendas a la Ley 12 de 10 de diciembre de 1975, según enmendada, en la figura del Secretario del Departamento de Transportación y Obras Públicas (DTOP), toda gestión encaminada a disponer de la propiedad perteneciente al Estado; flexibilizar los procesos establecidos para disponer de la propiedad pública o el arrendamiento de esta, y crear un denominado “Inventario Digital de Propiedades Públicas”. Para esto, deroga la “Ley de la Junta

Revisora de Propiedad Inmueble del ELA”, Ley 235-2014, y el Artículo 5 de la Ley 26-2017, sobre el “Comité de Evaluación y Disposición de Bienes Inmuebles”.

Por otro lado, el P. del S. 250, pretende disolver la Junta Revisora de Propiedad Inmueble, asignar sus funciones a la Oficina de Gerencia y Presupuesto (OGP) y al Comité de Evaluación y Disposición de Bienes Inmuebles, señalado.

A manera de introducción a este informe, es necesario destacar que al aprobarse la Ley 26-2017, según enmendada, conocida como “Ley de Cumplimiento con el Plan Fiscal”, se expresó en su Exposición de Motivos, que: *“Lamentablemente en Puerto Rico no existe una política pública coherente y uniforme que fomente la venta eficiente, eficaz y coordinada de los bienes inmuebles del Estado. En ese tenor, es necesario establecer un marco jurídico que facilite mover el mercado de bienes raíces estatales y le dé certeza a las transacciones de estos activos...”*

Por eso, es importante tener un paradigma adecuado que propicie la disposición de la propiedad inmueble dentro de un marco de competencia justa donde se coloque el bienestar y el interés público como portaestandarte de cada transacción. Por eso, esta Ley crea el Comité de Evaluación y Disposición de Propiedades Inmuebles y le faculta a llevar a cabo todas las acciones necesarias para lograr la disposición de los bienes inmuebles...”

Sin embargo, el crear dicho Comité de Evaluación y Disposición de Bienes Inmuebles por la Ley 26-2017, *supra*, no se ha brindado la certeza, ni propiciado una política pública integral en este vital aspecto de las propiedades gubernamentales al tener presente estructuras gubernamentales con fines similares al comité. Precisamente, tanto el P. del S. 126, como el P. del S. 250, ante la consideración de la Comisión de Gobierno, son evidencia fehaciente de esta duplicidad de esfuerzos y el inconcluso ejercicio de uniformidad y debido orden en esta área. De hecho, mediante las ponencias recibidas sobre estas medidas se nos ha recomendado la consolidación de estos organismos para evitar confusión sobre la política pública adoptada por esta Asamblea Legislativa.

En este contexto, sobre el P. del S. 126, se celebró una Vista Pública por nuestra Comisión de Gobierno, el pasado día 27 de octubre de 2021. A dicha vista comparecieron la Autoridad de Asesoría Financiera y Agencia Fiscal (AAFAF) y el Departamento de

Transportación y Obras Públicas (DTOP). Es importante señalar, que el Comité de Evaluación y Disposición de Bienes Inmuebles (CEDBI) fue representado por AAFAF, ya que ésta preside el mismo.

VISTA PUBLICA – P. del S. 126

Autoridad de Asesoría Financiera y Agencia Fiscal de Puerto Rico (AAFAF)

LA AAFAF sometió ponencia en la que declara que la Ley 26-2017, *supra*, obliga al CEDBI y a la Junta Revisora de Propiedad Inmueble a trabajar en conjunto en la preparación, custodia y actualización del inventario de los bienes inmuebles de la Rama Ejecutiva. Además, que dicha junta es la que expide la certificación detallada de las propiedades en desuso para su disposición. Añaden, que el proceso de ejecución de la Ley 26-2017, antes citada, ha experimentado “una duplicidad de esfuerzos dirigidos a la elaboración de un inventario de bienes inmuebles públicos disponibles para ser considerados por las agencias, dependencias o entidades públicas como alternativa para el arrendamiento y compraventa de propiedades”.

Así, exponen varias transacciones que el CEDBI ha autorizado para tratar de probar su efectividad. Por tanto, al rechazar la eliminación del Comité de Evaluación y Disposición de Bienes Inmuebles (CEDBI), la AAFAF determinó no recomendar la aprobación del P. del S. 126. No obstante, recomienda la consideración del P. del S. 250, porque entendería atemperar el ordenamiento vigente sobre el manejo de propiedades inmuebles en desuso total, sin trastocar la ejecución inherente de ciertas funciones de la Junta Revisora. Es decir, mantener ambas estructuras.

Departamento de Transportación y Obras Públicas (DTOP)

El DTOP, en su parte pertinente, expresa que, igual que otras entidades y corporaciones públicas, está facultado en ley y cuenta con el conocimiento necesario para vender, ceder o de cualquier otra forma transferir las propiedades del estado y sus instituciones; y a través de la Ley 12-1975, *supra*, es el custodio de las propiedades del Gobierno con el *expertise* para la creación de un procedimiento eficiente y eficaz de venta de propiedades inmuebles en un marco transparente y de competencia. Además, le parece acertada la creación del Inventario Digital de Propiedades Públicas, en armonía

con otras plataformas de agencias. Esto, en coordinación con el "Puerto Rico Innovation and Technology Services (PRITS)", que se acoge como enmienda.

También favorecen que se le asigne al DTOP el diez por ciento (10%) de los réditos resultantes de la venta de propiedad pública para cubrir los costos de dichos trámites como propone la medida. Informan, que en la actualidad todos los fondos provenientes de las ventas y rentas de propiedades inmuebles son consignadas directamente al Departamento de Hacienda.

No obstante, aunque reconocen la intención legislativa del P. del S. 126, recomiendan que se armonice el mismo con el proyecto de administración presentado para atender fines similares (P. del S. 250). Así, el DTOP expresa sus objeciones a la eliminación del Comité de Evaluación y Disposición de Bienes Inmuebles (CEDBI) creados por la Ley 26-2017 por entender que las preocupaciones planteadas por la proponente de la medida pueden ser atendidas conciliando ambos proyectos, como hemos señalado.

VISTA PÚBLICA – P. del S. 250

Sobre el P. del S. 250, nuestra Comisión de Gobierno del Senado de Puerto Rico realizó una vista pública el día 18 de mayo de 2021. A esta, comparecieron AAFAF, por medio del Lcdo. Hecrian D. Martínez, la Ayudante Especial en Asuntos Legislativos del DTOP, Lcda. Mariela Sueiro Álvarez, el Sr. José Torres Aponte, Director de la Oficina de Administración de Propiedades del DTOP, así como el Sr. Roberto Rivera Báez por OGP.

Autoridad de Asesoría Financiera y Agencia Fiscal de Puerto Rico (AAFAF)

La AAFAF expresó el área de pericia de la autoridad en cuanto a la asesoría financiera y funciones de agencia fiscal sobre medidas que impacten el Plan Fiscal, bajo la Ley Federal PROMESA. En específico, en torno al Proyecto del Senado 250, aquí considerado, expresó que el Capítulo V de la Ley 26-2017, *ante*, es el que establece la política pública y principios que rigen la disposición de bienes inmuebles de la Rama Ejecutiva del Gobierno. Asimismo, apuntan que dicha Ley 26-2017 señalada, también obliga al Comité de Evaluación y disposición de Bienes Inmuebles a coordinar con la Junta Revisora de Propiedades Inmuebles a trabajar en conjunto en la preparación,

custodia y actualización del inventario de bienes inmuebles del Gobierno, tal como expresaron en el memorial sobre el P. del S. 126. Resaltan, que tanto la Ley 26-2017, como la Ley 235-2014, de la Junta Revisora de Bienes Inmuebles, requieren la intervención del Director de OGP.

En consideración a lo expuesto, entienden que "la aprobación del PS 250 permitirá atemperar el ordenamiento vigente que incide en el manejo del inventario de las propiedades inmuebles en desuso total, sin trastocar la ejecución inherente de ciertas funciones de la JRPI, las cuales serán ejercidas por la OGP o el CEDBI", conclusión que también expresaron al considerarse el P. del S. 126. Por ello, endosan el P. del S. 250, que consideran cónsono al Capítulo 15 del Plan Fiscal 2021 como una gestión gubernamental eficiente que conlleva una mejor utilización de fondos públicos.

Oficina de Gerencia y Presupuesto (OGP)

Expuesto el propósito y contenido del P. del S. 250, coinciden con la necesidad de hacer más eficiente el manejo de las propiedades del Gobierno y facilitar el mantener un inventario actualizado de las mismas. Específicamente, destacan que por la Ley 235-2014, la Junta Revisora creó el Inventario Oficial de Propiedades Inmuebles del Gobierno de Puerto Rico, disponible a través del portal cibernético de la Junta que permite a las agencias y municipios registrar, actualizar y buscar información en el mismo. Así también, la carta Circular Núm. 04-2019 de la Junta y su Reglamento Interno, ordenan a las agencias, dependencias, instrumentalidades y corporaciones públicas, así como los municipios, registrar y actualizar todas sus propiedades inmuebles en el inventario oficial.

Asimismo, dicha Ley 235-2014, encomienda a la Junta de Revisora de Bienes Inmuebles evaluar las solicitudes de autorización de arrendamiento y compraventa de bienes inmuebles privados sometidas por entes públicos. A su vez, la Carta circular 04-2019 establece que la presentación de solicitudes de autorización ante la Junta, deben iniciarse a través del Sistema de Procesamiento de Contratos de OGP, incluyendo una certificación de la Autoridad de Edificios Públicos sobre la disponibilidad o no de espacios para arrendar o adquirir conforme a las necesidades de la agencia. Por razones

de requisitos federales y la dilación de los miembros de la Junta para votar sobre estos contratos, la Junta ha aprobado las solicitudes de arrendamiento con entes privados, que surgen veces con fechas posteriores a la vigencia de estos.

Entienden, que a pesar de que la medida disuelve la Junta Revisora, mantiene la intención legislativa de su Ley Orgánica, Ley 235-2014, de otorgar prioridad a los bienes inmuebles al momento de arrendar o adquirir propiedad por el Gobierno. Esto, porque OGP continuará autorizando los contratos de arrendamiento y compraventas de propiedad privada, sujeto a la certificación de la agencia que no ha identificado un edificio público disponible, expresando que su oficina asegura el cumplimiento de la Ley 235-2014, *supra*.

La OGP endosa el P. del S. 250 por entender que elimina un problema de duplicidad de funciones existente entre la Junta Revisora y la OGP. Además, plantea que la medida tiene un impacto fiscal positivo y que OGP cuenta con la infraestructura y tecnología necesaria, a través del Sistema PCo, a realizar la evaluación y aprobación de arrendamientos y compraventas de propiedad privada por parte de las entidades gubernamentales.

Departamento de Desarrollo Económico y Comercio (DDEC)

El DDEC expresó, que conforme al Plan de Reorganización 4-994, según enmendado, que constituye su Ley Orgánica, es el llamado a implementar y supervisar la ejecución de la política pública en cuanto al desarrollo económico de forma sustentable y con una visión de futuro para Puerto Rico en consideración a la realidad de la globalización. Establece su endoso al P. del S. 250 y manifestó que la "consolidación de algunas de las responsabilidades de la Junta [Revisora de Propiedad Inmueble del Estado Libre Asociado] y el CEDBI [Comité de Evaluación y Disposición de Bienes Inmuebles] en un solo organismo, como el traspaso de otras responsabilidades de la Junta a OGP, podría ser beneficioso por varias razones. En síntesis, el DDEC enumeró las virtudes del P. del S. 250 de la siguiente forma:

- a) La preparación del inventario de propiedades del Gobierno de Puerto Rico recaería en un solo organismo. Esto, ofrecería mayor "visibilidad" sobre el

portfolio de inmuebles del gobierno, evitaría duplicidad de esfuerzos y funciones.

- b) Esa iniciativa debería redundar en ahorros y eficiencias operacionales
- c) Al darle a OGP la potestad de manejar la adquisición de los inmuebles del Gobierno de Puerto Rico se reducirían procesos y se agilizarían los trámites, bajo principios de competencia, transparencia, desarrollo económico, creación de empleos y el bienestar e interés público.

Departamento de Transportación y Obras Públicas

Inicia, reconociendo que la medida distingue los propósitos de las Leyes 235-2014, y la Ley 26-2017, antes discutidas y citadas. En resumen, la Ley 235-2014, dirigida a que cuando una entidad gubernamental vaya a arrendar o comprar una propiedad, deben considerar preferentemente aquellas de naturaleza pública disponibles, y la Ley 26-2017 dispone el proceso de venta o disposición de propiedades públicas en desuso. Destacan, además, que el propósito principal de la Ley 235-2014, *ante*, es que la Junta Revisora realizará el inventario de propiedades inmuebles, así como evaluará y autorizará las solicitudes de arrendamiento de bienes privados por el gobierno. Sin embargo, también apuntan que igual función de realizar este inventario se le delega al CEDBI, en coordinación con la Junta, a realizar el inventario oficial.

Apuntan, que para cumplir el propósito del P. del S. 250, es imprescindible facilitar la labor de mantener dicho inventario actualizado, transparente y certero, con la asignación de fondos correspondiente. Entienden, que debe ser el DTOP quien realice el inventario de las propiedades, como custodio de las propiedades inmuebles del gobierno, conforme a la Ley 12 de 10 de diciembre de 1975. En este aspecto, precisan que el DTOP ha creado la Oficina Asesora de Administración de propiedades, la cual tiene la capacidad y experiencia necesaria para evaluar y aprobar estas transacciones, incluyendo los planteles escolares en desuso. Expresan, que muchas veces han planteado que con enmiendas a la Ley 12-1975, este proceso sería más ágil. Se refieren al P. del S. 126, aquí también en consideración, a estos fines.

Información adicional en la Vista Pública

Resulta necesario apuntar, que en la Vista Pública celebrada sobre el P. del S. 250, se brindó información relativa a que el DTOP es el ente que autoriza finalmente el negocio sobre las propiedades inmuebles del Gobierno por ser su custodio (Ley 12-1975, *supra*); que el *expertise* del DTOP, principalmente es identificar y constatar la titularidad de estas propiedades (tracto registral); que existen aproximadamente 4,969 propiedades registradas, de un posible universo de sobre 20,000, con alrededor de 1,000 propiedades en desuso. La Oficina Asesora de Administración de Propiedades del DTOP, tiene una plataforma interna sobre estas transacciones, que están desarrollando junto al "PRITS" para integrarla a todo el Gobierno. De manera particular, la Comisión recibió información de esta oficina de proceso realizado por su personal (solo 9 empleados al presente) para constatar de forma fehaciente la titularidad y el tracto registral de las mismas, certificar su disponibilidad y dar su consentimiento a las transacciones sobre estas.

IMPACTO FISCAL MUNICIPAL

En cumplimiento con el Artículo 1.007 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como "Código Municipal de Puerto Rico", la Comisión de Gobierno del Senado de Puerto Rico no solicitó comentarios al Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM) ni a la Oficina de Gerencia Municipal, toda vez que el Sustitutivo al Proyecto del Senado 126 y al Proyecto del Senado 250, no impone una obligación económica adicional en el presupuesto de los gobiernos municipales.

CONCLUSIÓN

Tras analizar las medidas presentadas y las ponencias que hemos señalado, así como los testimonios vertidos en las dos (2) vistas públicas celebradas, la Comisión de Gobierno del Senado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, entiende que es procedente para la debida atención de este importante asunto sobre los procesos de evaluación y disposición de los bienes inmuebles del Gobierno, así como la contratación que sea necesaria para uso de propiedades privadas, el someter un Proyecto Sustitutivo a los P. del S. 126 y el P. del S.250, Proyecto de Administración A-05. En este proyecto sustitutivo, se incorporan los consensos creados sobre ambas medidas en el ánimo de promover un proceso más eficiente, costo-efectivo y responsable para la adquisición y

arrendamiento, entre otros negocios jurídicos, de propiedad inmueble para satisfacer las necesidades de las entidades gubernamentales y proteger el interés público. Nótese, que el P. del S. 126 esencialmente busca derogar la Ley 235-2014, para disponer el traspaso de sus funciones al Departamento de Transportación y Obras Públicas (DTOP) y eliminar el CEDBI. A su vez, el P. del S. 250, enmienda también la Ley 235-2014, conocida como "Ley Para Crear la Junta Revisora de Propiedad Inmueble del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", con el propósito de disolver la misma y asignar sus funciones a la Oficina de Gerencia y Presupuesto y al Comité de Evaluación y Disposición de Bienes Inmuebles creado en la Ley 26-2017, conocida como la "Ley de Cumplimiento con el Plan Fiscal". Dos (2) medidas, que versan sobre el mismo asunto, pero que difieren diametralmente en las estructuras gubernamentales encargadas de llevar a cabo estos procesos.

Es importante destacar, que desde el año 2014 ya esta Asamblea Legislativa había dispuesto que el manejo de los bienes inmuebles del ELA que estaban en desuso, y la posible contratación para bienes de carácter privado necesarios para brindar un servicio público de excelencia, debían atenderse mediante una estructura separada del DTOP, Junta Revisora de Bienes Inmuebles del Estado Libre Asociado, que cuenta con la participación como integrante de la misma a su Secretario, que mediante este proyecto designamos como su Presidente. Además, como miembros las otras las agencias pertinentes a estos procesos, fomentando la debida colaboración, coordinación, y velando siempre por el interés público.

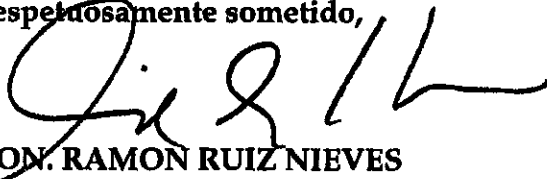
Así que, mediante la medida sustitutiva propuesta se cumplen los siguientes objetivos:

1. Se evita la duplicidad de esfuerzos para la confección del registro de bienes inmuebles a disposición del ELA. Con ello, se supera el error de política pública creado al adoptar la Ley 26-2017, *supra*, que estableció de forma redundante un mandato para la evaluación, disposición y manejo de los bienes inmuebles en desuso bajo la titularidad del ELA;
2. Se incorpora a la "PR Innovation and Technology Service (PRITS)" para facilitar el cumplimiento de los objetivos de la ley;

3. Se reafirma la política pública a favor de facilitar que el ELA maximice el uso de sus limitados recursos inmuebles a través de la Junta Revisora de Bienes Inmuebles señalada, que incluye la participación de las entidades necesarias a estos fines, y;
4. Se rediseña la política pública para la búsqueda del uso de los bienes inmuebles públicos en lugar de incentivar la disposición y venta de los mismos a manos privadas.

Por todo lo cual, esta Comisión de Gobierno del Senado de Puerto Rico recomienda la aprobación del Sustitutivo a los **P. del S. 126 y P. del S. 250.**

Respetuosamente sometido,



HON. RAMON RUIZ NIEVES
Presidente
Comisión de Gobierno

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

19^{na}. Asamblea
Legislativa

3^{ra}. Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

SUSTITUTIVO DEL SENADO A LOS P. DEL S. 126 Y P. DEL S. 250

23 de junio de 2022

Presentado por Comisión de Gobierno

LEY

Para enmendar el Artículo 1; añadir un nuevo Artículo 3; enmendar y reenumerar el actual Artículo 3, como Artículo 4; reenumerar el actual Artículo 4, como Artículo 5; enmendar y reenumerar los actuales Artículos 5, 6, 7, 8, 9 y 10 como Artículos 6, 7, 8, 9, 10 y 11, respectivamente; derogar el actual Artículo 11; añadir un nuevo Artículo 12; reenumerar el actual Artículo 12, como Artículo 13; añadir dos (2) nuevos Artículos 14 y 15, y reenumerar el actual Artículo 13, como Artículo 16 a la Ley 235-2014, conocida como la "Ley para Crear la Junta Revisora de Propiedad Inmueble del Estado Libre Asociado de Puerto Rico"; enmendar el Artículo 5.01 y derogar los Artículos 5.02, 5.03, 5.04, 5.06, 5.07, 5.08 y 5.09 de la Ley 26-2017, según enmendada, conocida como la "Ley de Cumplimiento con el Plan Fiscal"; a los fines de eliminar funciones duales delegadas a diversas entidades gubernamentales, así como consolidar parte del texto derogado de la Ley 26-2017, según enmendada, *supra*, a la Ley 235-2014, antes citada; y para otros asuntos relacionados.

EXPOSICION DE MOTIVOS

Desde la adopción de la Ley Jones de 1917 (Capítulo 446, 64 Stat. 319), se delegó en el Comisionado de lo Interior (hoy Departamento de Transportación y Obras Públicas) la siguiente función: "tendrá a su cargo todos los edificios, fincas y terrenos públicos, con excepción de aquellos que pertenecen a los Estados Unidos..." Tras la adopción de la Constitución de Puerto Rico en 1952, se creó el Departamento de Obras Públicas (luego

se adoptó la actual estructura bajo el nombre de Departamento de Transportación y Obras Públicas). Con posterioridad, diversas leyes orgánicas y planes de reorganización han reiterado esta función.

A pesar de los múltiples edificios, estructuras y terrenos bajo la jurisdicción del Estado Libre Asociado, durante décadas el Estado político ha desarrollado la práctica de arrendar o comprar propiedades para alojar las operaciones de las diversas agencias o corporaciones públicas. Esa práctica, creaba un problema evidente de costo-eficiencia y de poco celo a los limitados recursos fiscales del Estado Libre Asociado. Por ello, se creó la Ley 235-2014, conocida como la "Ley para Crear la Junta Revisora de Propiedad Inmueble del Estado Libre Asociado de Puerto Rico" que definió el problema de política pública de la siguiente forma: "Hace algunos años ha proliferado la práctica gubernamental de arrendar edificios privados para ubicar en ellos oficinas administrativas o de servicios. A raíz de lo anterior, se han multiplicado las estructuras y edificios públicos que son abandonados por el mismo Gobierno. Estas estructuras, muchas veces en malas condiciones debido al paso del tiempo, abundan en los cascos urbanos de los pueblos y ciudades, mayormente en el área metropolitana."

Finalmente, mediante la referida Ley 235-2014 "se establece como política pública la utilización primaria y preferencial por parte del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de sus propios recursos y propiedades, por encima del interés privado." Para la implementación de dicha política pública, se creó la Junta Revisora de Propiedad Inmueble del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, antes señalada.

Posteriormente, mediante la Ley 26-2017, según enmendada, conocida como la "Ley de Cumplimiento con el Plan Fiscal", se ignoró el texto vigente de la Ley 235-2014 y se declaró política pública la disposición de propiedad del Estado Libre Asociado "para hacerle llegar mayores recursos al erario". Más aún, declaran que estas propiedades en desuso, "pueden 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 y la economía en general". Bajo esas premisas, se creó el "Comité para

la Evaluación y Disposición de Bienes Inmuebles" sin prestar atención a los posibles escenarios de duplicidad que creaba dicha ley.

Como principio rector de sana y eficiente política pública en el esencial aspecto administrativo del Gobierno de Puerto Rico para garantizar un servicio público de excelencia a la ciudadanía, se torna imprescindible el ordenar y procurar que cada instrumentalidad gubernamental tenga claramente definidas sus funciones y no exista ninguna interpretación en cuanto a la jurisdicción y área de competencia entre las mismas. Precisamente, como garantía de que la implantación del marco legal vigente mediante un proceso uniforme y certero que sea responsivo a los asuntos delegados a estas estructuras de Gobierno. De manera particular, como imperativo para posibilitar el mejor uso y posible disposición de bienes inmuebles propiedad del Estado. Por esto, la fiscalización de las leyes, reglamentos y directrices a tales fines tiene que estar sujeto a la mayor fiscalización de forma constante para aprobar las enmiendas necesarias a estos procesos. Como acertadamente, expresa la Exposición de Motivos la Ley 235-2014, antes citada, en su primer párrafo:

"La administración pública es un asunto serio y delicado que toma mayor trascendencia cuando se está atravesando por un periodo de crisis social y económica. La decisión de cómo se invierten los recursos del Gobierno se ha de tomar balanceando las prioridades de la ciudadanía como colectivo vis a vis el interés privado. En ese sentido, el deber del administrador gubernamental es utilizar al máximo los recursos internos y propios del ente público de manera que el erario disponible pueda invertirse -prioritariamente- en servicios generales a la ciudadanía. Lamentablemente, en ocasiones las prioridades se desvirtúan culminando en decisiones adversas al interés público."

En síntesis, mediante la presente ley, se elimina la duplicidad de funciones asignadas legislativamente mediante las leyes 235-2014 y 26-2017, según enmendada, *supra*, para la confección de un inventario de propiedades públicas cónsono a estos propósitos. Como resultado, se concentran dichas funciones en la Junta Revisora de Propiedades Inmuebles del Estado Libre Asociado y se derogan las disposiciones

innecesarias y repetitivas que fueron incluidas en la Ley 26-2017, *ante*, de forma específica las delegadas en el Comité de Disposición de Bienes Inmuebles.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Sección 1.- Se enmienda el Artículo 1 de la Ley 235-2014, conocida como la "Ley
2 para Crear la Junta Revisora de Propiedad Inmueble del Estado Libre Asociado de Puerto
3 Rico" para que lea como sigue:

4 "Artículo 1. – Política Pública

5 Se declara política pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico la utilización
6 primaria y preferencial de sus propios recursos y bienes, sobre el interés privado.

7 Para cumplir con dicha política pública, las agencias, dependencias o
8 instrumentalidades públicas, antes de arrendar o comprar algún bien, deberán otorgar
9 preferencia a aquellos de naturaleza pública disponibles, pertenecientes al gobierno
10 central, en primera instancia, y, en la alternativa, a cualquier gobierno municipal.

11 Además, se propicia que aquellas propiedades inmuebles que en la actualidad
12 están en total desuso y que no sean solicitadas por alguna entidad del Gobierno del
13 Estado Libre Asociado o sus municipios, puedan dedicarse a actividades para el bienestar
14 común, ya sean para usos sin fines de lucro, comerciales o residenciales que promuevan
15 la activación del mercado de bienes inmuebles y la economía en general. A estos fines, se
16 autoriza el diseño de un procedimiento eficiente y eficaz de venta de propiedades
17 inmuebles en desuso, donde imperen los principios de competencia, transparencia,
18 desarrollo económico, creación de empleo, bienestar e interés público y se respete la
19 prioridad gubernamental para el uso público de dicho inmueble. Así también, la facultad

1 de evaluar y autorizar otros negocios jurídicos, tales como: arrendamiento, usufructo u
2 otra forma de traspaso de posesión, de propiedad inmueble en desuso. Dicho
3 procedimiento, deberá proveer un sistema justo de competencia que garantice el interés
4 público.”

5 Sección 2.- Se añade un nuevo Artículo 3 a la Ley 235-2014, conocida como la “Ley
6 para Crear la Junta Revisora de Propiedad Inmueble del Estado Libre Asociado de Puerto
7 Rico” para que lea como sigue:

8 “Artículo 3. — Definiciones.

9 Para fines de esta ley, las siguientes palabras tendrán estos significados:

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

16 B. Disposición – Proceso mediante el cual, el Gobierno de Puerto Rico cede el título
17 de propiedad, posesión, uso o disfrute de bienes inmuebles para su mejor utilización.

18 C. Junta – Se refiere a la Junta Revisora de Propiedad Inmueble del Estado Libre
19 Asociado de Puerto Rico.

20 D. Subasta Pública a Viva Voz – Proceso donde se reúnen físicamente varios
21 licitadores en un lugar y hora previamente acordada a hacer oferta directa por

1 determinada bien inmueble anunciada previa a la subasta. La oferta se hace a viva voz,
2 donde los restantes licitadores escuchan y conocen las ofertas.

3 E. Subasta Pública en Sobre Sellado – Proceso de subasta donde los licitadores
4 hacen su oferta secreta en un sobre sellado, cuyo procedimiento se establecerá por
5 reglamento.”

6 Sección 3.- Se enmienda y renumera el actual Artículo 3, como Artículo 4 de la Ley
7 235-2014, conocida como la “Ley para Crear la Junta Revisora de Propiedad Inmueble del
8 Estado Libre Asociado de Puerto Rico” para que lea como sigue:

9 “Artículo 4. — Composición de la Junta.

10 La Junta estará compuesta por los siguientes funcionarios:

11 a. Secretario de Transportación y Obras Públicas

12 b. Secretario de Hacienda

13 c. Secretario de Desarrollo Económico y Comercio

14 d. Director Ejecutivo de la Autoridad de Edificios Públicos

15 e. Director de la Oficina de Gerencia y Presupuesto

16 f. Director de la Autoridad de Asesoría Financiera y Agencia fiscal de Puerto Rico

17 g. un representante del interés público

18 Los miembros de la Junta aquí señalados, podrán delegar su participación en
19 reuniones de esta, mediante autorización escrita al representante que designen a estos
20 fines. El Secretario del Departamento de Transportación y Obras Públicas presidirá la
21 Junta. El representante del interés público será nombrado por el Gobernador, con el
22 consejo y consentimiento del Senado de Puerto Rico. Disponiéndose que no podrá ser

1 miembro de la Junta ninguna persona, bajo la nominación de representante del interés
2 público, que haya tenido contratos de servicios profesionales, o de bienes o servicios, con
3 el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, incluyendo sus corporaciones públicas, durante
4 los dos (2) años previos a su nombramiento; ni podrán contratar con el Estado Libre
5 Asociado de Puerto Rico, incluyendo sus corporaciones públicas, o municipios, vigente
6 su nombramiento o durante los cuatro (4) años posteriores a haber pertenecido a la Junta.

7 La prohibición del párrafo anterior incluye también a cualquier persona natural o
8 jurídica en la cual el candidato a miembro de la Junta en representación del interés
9 público haya sido parte de su junta directiva o que haya intervenido durante su gestión
10 en la Junta en algún asunto que haya afectado a esa persona o entidad.

11 La Junta se reunirá, de manera ordinaria por lo menos, una vez al mes, y cuanto
12 sea necesario para agilizar los trabajos, en el lugar y la hora que estimen conveniente.
13 Disponiéndose que sus miembros no devengarán salario alguno ni compensación por
14 concepto de dietas por el ejercicio de los deberes y facultades que le impone esta Ley, a
15 excepción del representante de interés público que recibirá una remuneración de ciento
16 veinticinco dólares (\$125.00) por cada vista a la que asista."

17 Sección 4.- Se renumera el actual Artículo 4, como Artículo 5 de la Ley 235-2014,
18 conocida como la "Ley para Crear la Junta Revisora de Propiedad Inmueble del Estado
19 Libre Asociado de Puerto Rico".

20 Sección 5.- Se enmienda y renumera el actual Artículo 5, como Artículo 6 de la Ley
21 235-2014, conocida como la "Ley para Crear la Junta Revisora de Propiedad Inmueble del
22 Estado Libre Asociado de Puerto Rico" para que lea como sigue:

1 "Artículo 6. — Sede de la Junta.

2 La sede de la Junta será en las Oficinas del Departamento de Transportación y
3 Obras Públicas, y el Secretario del departamento, será el responsable de habilitar las
4 oficinas necesarias para ello. La Oficina del Director Ejecutivo estará ubicada en el lugar
5 que designe para ello el Presidente de la Junta."

6 Sección 6.- Se enmienda y renumera el actual Artículo 6, como Artículo 7 de la Ley
7 235-2014, conocida como la "Ley para Crear la Junta Revisora de Propiedad Inmueble del
8 Estado Libre Asociado de Puerto Rico" para que lea como sigue:

9 "Artículo 7. — Arrendamiento de Inmuebles.

10 Ninguna agencia, dependencia o instrumentalidad pública del Estado Libre
11 Asociado podrá arrendar, o renovar el arrendamiento, de un bien inmueble privado si no
12 está debidamente autorizado por la Junta. Cualquier solicitante del Estado Libre
13 Asociado deberá demostrar a la Junta que no ha identificado un edificio público
14 disponible, ya sea del gobierno central en primera instancia, o de cualquier gobierno
15 municipal en segunda instancia, para que pueda habilitar en él sus oficinas o centros de
16 servicios ciudadanos. La Junta establecerá los procedimientos, parámetros y las métricas
17 con las que deberán cumplir las entidades gubernamentales para radicar tal solicitud.

18 Si se deniega la autorización, la Junta deberá informar cuál o cuáles son las
19 propiedades inmuebles de naturaleza pública disponibles para ser arrendadas con las
20 razones para la denegatoria."

1 Sección 7.- Se enmienda y renumera el actual Artículo 7, como Artículo 8 de la Ley
2 235-2014, conocida como la "Ley para Crear la Junta Revisora de Propiedad Inmueble del
3 Estado Libre Asociado de Puerto Rico" para que lea como sigue:

4 "Artículo 8. — Compra de Inmueble.

5 Ninguna agencia, dependencia o instrumentalidad pública del Estado Libre
6 Asociado podrá adquirir a título oneroso, un bien inmueble privado si no está
7 debidamente autorizado por la Junta. Cualquier solicitante del Estado Libre Asociado
8 deberá demostrar a la Junta que no ha identificado un edificio público disponible, del
9 gobierno central o de cualquier gobierno municipal, para que pueda habilitar en él sus
10 oficinas o centros de servicios ciudadanos. La Junta establecerá los procedimientos,
11 parámetros y las métricas con las que deberán cumplir las entidades gubernamentales
12 para radicar su solicitud.

13 Si se deniega la autorización, la Junta deberá informar cuál o cuáles son las
14 propiedades inmuebles de naturaleza pública disponibles para ser adquiridas con las
15 razones para la denegatoria."

16 Sección 8.- Se enmienda y renumera el actual Artículo 8, como Artículo 9 de la Ley
17 235-2014, conocida como la "Ley para Crear la Junta Revisora de Propiedad Inmueble del
18 Estado Libre Asociado de Puerto Rico" para que lea como sigue:

19 "Artículo 9. — Facultades Generales.

20 La Junta tendrá las siguientes facultades:

- 21 a. Aprobar los reglamentos y normas que sean necesarias para el ejercicio de sus
22 funciones y deberes.