



MEDINA PROFESSIONAL CENTER CONDOMINIUM - 5th FLOOR
RIO PIEDRAS, SAN JUAN
SEALED BID PROCESS (AS IS, WHERE IS, WITH ALL FAULTS)
BID DEADLINE: THURSDAY, OCTOBER 17TH, 2024



I. Description

This Sealed Bid Process, as described herein is for the following real property:

A. FIFTH FLOOR MEDINA PROFESSIONAL CENTER CONDOMINIUM.

The subject property consists of a commercial office identified as Unit 501, located on the fifth floor of Medina Professional Center Condominium, Lot 112, Arzuaga Street corner Monseñor Torres Street, Rio Piedras Ward, San Juan, Puerto Rico, (hereinafter, “**5TH FLOOR MEDINA CONDOMINIUM**” or “**PROPERTY**”), bounded to the North with Arzuaga Street; to the South with the property of Federico Basora; to the East with the property of Hermanos Laguna; and to the West with Monseñor Torres Street. The **5TH FLOOR MEDINA CONDOMINIUM** is a legally independent commercial office unit under the horizontal regime having 3,368 square feet or 313.01 square meters with ceiling height of 7’-11’ to 9’-11’. The Property is currently vacant, and it has assigned ten (10) parking spaces at the parking garage structure in the building. These parking spaces are identified as 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, and 510, yielding a parking ratio of two-point ninety-seven (2.97) space per each 1,000 square feet of gross building area. **5TH FLOOR**

MEDINA CONDOMINIUM is entitled to 5.01% of the common elements and 100% of the limited common elements of the building. The rest of the building floors are used as medical offices and professional offices.

The 5TH FLOOR MEDINA CONDOMINIUM has a common area maintenance fee of \$1,331.50 monthly.

The Commonwealth of Puerto Rico, represented by the Department of Transportation and Public Works, acquired the property in 1980 through an exchange with the Ana G. Mendez Educational Foundation.

The 5TH FLOOR MEDINA CONDOMINIUM does not appear listed in the National Registry of Historic Buildings, National Registry of Historic Places, nor the Historic Places and Zones of the Puerto Rico Planning Board.

B. Location (LAT: 18.39754394, -66.04833657)

As abovementioned, the Fifth Floor of the Medina Professional Center Condominium Unit 501, located at Lot 112 is a government owned floor in the Rio Piedras Sector, an urban historical neighborhood with adequate urban infrastructure, near to US Postal Offices, restaurants, University of Puerto Rico Rio Piedras Campus, Plaza del Mercado, shopping centers, Tren Urbano (public transport *Rio Piedras* and *Universidad* train stops) and bus stop, government and professional offices, among other amenities and urban gravity centers. The Property enjoys a prime location at the urban center of Rio Piedras.

Access to the Property is by way of its frontage through Arzuaga Street and/or by way of Monseñor Torres Sreet, State Road 17 (Jesus T. Piñero Avenue), State Road 3 (65th Infantry Avenue), State Road 27 (Barbosa Avenue), and State Road 1 (Luis Muñoz Rivera Avenue), are the main roads in the immediate property neighborhood.

State Road 18 (Las Americas Expressway) is located at less than 1.50 miles west from the Property State Road 181 (Trujillo Alto Expressway) is located at 1.10 miles east from the Property, and Road State 22 (Jose De Diego Expressway) is located at 2.75 miles northwest from the Property, the most important roads within San Juan.

C. Zoning

According to the prevailing Zoning Map, the Property described in item A lies within a Conservation and Restoration of Historical Resources zoning district ("CR-H"), a classification for existing land or properties that constitute values that are historical, architectural or cultural in nature which must be kept, maintained or restored for future generations. In this district the use of selected business, services and light industries in the entire structure is allowed. Residential use in this zone is optional.

According to HUD's Flood Insurance Rate Map No. 72000C0370J for the Commonwealth of Puerto Rico, the property falls within a Zone "X" (areas determined to be outside the 0.2% annual chance of floodplain).

D. Liens and Encumbrances.

The Property is free and clear of liens and encumbrances.

E. Property Tax Id. (parcel no. at CRIM¹ “Catastro Digital”)

5th Floor Medina Professional Center Condominium: **087-023-583-22 (Part)**.

F. Puerto Rico Property Registry (Registro de la Propiedad)

The 5TH FLOOR MEDINA CONDOMINIUM is recorded at page 31 of volume 909 of Rio Piedras Norte, property number 27185, Registry of Property of Puerto Rico, Second Section of San Juan (the “Registry”) under the horizontal regime.

II. SEALED BID PROCESS

This sealed bid process (“SBP”) is being conducted by the Real Property Evaluation and Disposal Committee, of the Executive Branch of the Government of Puerto Rico created pursuant to Chapter 5 of Act No. 26-2017, known as “Fiscal Plan Compliance Act” (the “Committee”). The aforesaid Act empowers the Committee to act, as necessary to dispose of unneeded and underutilized real property, to promote the Island economy and the public welfare. In accordance with the requirements of Act 26-2017, the Committee established the rules and regulations regarding the disposal of real property, as set forth in Regulation No. 9133 for the Evaluation & Disposition of Real Property of the Executive Branch, approved on December 9, 2019 (the “Regulation”). The Committee shall dispose the Property in a sealed bid process governed by Article 8 of the Regulation. Please refer to the AAFAF website for a copy of the Regulation, in its Spanish version, and on the weblink of this SBP. The information contained in this SBP is intended to assist the proponents (“Interested Parties” or “Proponents”) in preparing their Proposals, including certain terms and conditions upon which their Proposals must be submitted and received by the Committee. All Interested Parties must carefully read all the sections contained in this SBP and all applicable Sections of the Regulation.

- a. Term. The Proponents are requested to submit sealed offers to the Committee no later than 4:00 p.m. on Thursday, October 17th, 2024 (“Proposals Submission Date”) at the address specified below:**

If personally delivered to:

Real Property Evaluation and Disposal Committee
Puerto Rico Fiscal Agency and Financial Advisory Authority
100 De Diego Avenue
Roberto Sanchez Vilella (Minillas) Government Center
San Juan, PR 00907
787.722.2525

If via certified mail to:

Attn. Real Property Evaluation and Disposal Committee
Puerto Rico Fiscal Agency and Financial Advisory Authority
PO Box 42001
San Juan, PR 00940-2001

¹ The spanish acronym of Puerto Rico Municipal Revenues Collection Center.

b. MANDATORY PROVISIONS.

The following guidelines shall rule and guide the content of the submittal of your proposal (the "Proposal"). You may add other points in making your Proposal, but at least it must satisfy the following requirements:

1. PRICE:	YOUR OFFER² WHICH CANNOT BE LESS THAN TWO HUNDRED AND TEN THOUSAND DOLLARS (\$210,000.00)
2. PROOF OF FUNDS:	MUST BE SUBMITTED ALONG WITH THE OFFER
3. TERMS & CONDITIONS:	PLEASE INCORPORATE
4. DEVELOPMENT RESTRICTIONS, CONCEPTUAL PLAN TIMELINE FOR SUBSTANTIAL COMPLETION, & PROPOSED USE:	A CONCEPTUAL PLAN FOR THE 5TH FLOOR MEDINA CONDOMINIUM SHALL BE INCLUDED ALONG WITH THE DEVELOPMENT TIMELINE AND PROJECTION FOR THE SUBSTANTIAL COMPLETION OF THE PROJECT, ACCORDING TO ITS PROPOSED USE. THE PROPOSED USE MUST BE DETAILED, PROVIDED IT SHALL BE INCLUDED AS A COVENANT IN THE DEED OF PURCHASE AND SALE.
5. FILING FEES:	\$500.00 (NON-REFUNDABLE)
6. DEPOSIT:	10% OF THE OFFERED PRICE MUST ACCOMPANY THE OFFER ("DEPOSIT") WHICH SHALL NOT BE LESS THAN \$21,000.
7. CONDITION OF THE PROPERTY AT ITS CONVEYANCE:	"AS IS / WHERE IS / WITH ALL FAULTS"
8. SALES CONTRACT/OPTION/ DEED OF SALE:	TO BE PREPARED BY SELLER, EXCEPT AS OTHERWISE IS DETERMINED BY THE TITLEHOLDER.
9. CLOSING DATE:	MUST OCCUR 45 DAYS FROM NOTICE OF AWARD

These mandatory provisions may be subject to change at the Committee's sole discretion, provided that any modification shall be announced on the AAFAF webpage.

The Committee reserves the right to either accept or reject any and all Proposals. Once all Proposals have been reviewed by Committee, following the public session on which the Proposals shall be opened, all Proponents will be notified of the selected Proposal, if any, by certified mail with return receipt requested within a thirty (30) day term after the award and/or by e-mail. Rejected Proposals and earnest money checks (or deposits) will be returned via certified mail within fifteen (15) business days after the Committee notifies the award.

² A conditional offer subjected to a financial contingency shall be rejected by the Committee.

C. SEALED BID PROCESS TIMELINE

TARGET DATE	EVENT
WEDNESDAY, AUGUST 28 TH , 2024	PUBLICATION OR ISSUANCE OF THE SBP
WEDNESDAY, SEPTEMBER 4 TH , 2024 AND FRIDAY, SEPTEMBER 6 TH , 2024	SITE VISIT AND WALK-THROUGH
FRIDAY, SEPTEMBER 6 TH , 2024 THRU THURSDAY, SEPTEMBER 12 TH , 2024	PERIOD FOR QUESTIONS
UNTIL WEDNESDAY, SEPTEMBER 18 TH , 2024	PERIOD FOR ANSWERS
THURSDAY, OCTOBER 17 TH , 2024	PROPOSALS SUBMISSION DATE NO LATER THAN 4:00PM
FRIDAY, OCTOBER 18 TH , 2024	PROPOSAL OPENING – 3:00PM
TUESDAY, OCTOBER 22 ND , 2024 TO THURSDAY, OCTOBER 24 TH , 2024	INTERVIEWS (IF NECESSARY)
THURSDAY, NOVEMBER 14 TH , 2024	TARGET DATE FOR SELECTION

D. SITE VISITS

In the event that any Interested Party desires to visit the *5TH FLOOR MEDINA CONDOMINIUM*, the Committee will permit such ocular inspections on **Wednesday, September 4th, 2024, from 10:00 a.m. thru 12:00 p.m.;** and **Friday, September 6th, 2024, from 1:00 p.m. thru 3:00 p.m.** An employee or authorized officer of Department of Transportation and Public Works and/or the Committee will be at the Property on said dates and will register the name of the attendee of each Interested Party, as required by the Regulation, affording access to the Unit 501, Medina Condominium. Each Proponent is responsible for visiting the Property as part of its Proposal submission, as stated in the Regulation.

III. REQUIREMENTS TO BE AN ELIGIBLE PROPONENT

- a. Each **entity** who participates in the SBP to acquire the Property from the Government of Puerto Rico, shall include in its Proposal, at a minimum, the following documents:
 1. Registration Certificate, Organization Certificate or Certificate to do business in Puerto Rico, as applicable, and a Certificate of Good Standing, issued by the Puerto Rico Department of State.
 2. Articles of incorporation or formation issued by the Puerto Rico Department of State.³
 3. The corporate by-laws (for Corporations), or Partnership Deed (for Partnerships), or Operating Agreement/By-laws/Organizational Document governing the enterprise (for Limited Liability Companies), as applicable.

³ For Partnerships and Limited Liability Companies, the requirement of providing the Articles of Incorporation or formation is optional.

4. If a non-profit entity is the Interested Party, it must provide the tax exemption certificate issued by Puerto Rico Treasury Department or the designation letter recognizing that the entity is a tax-exempt organization under Section 501(c)(3) issued by the Internal Revenue Service.
 5. Resolution of its Board of Directors or other governing body, as the case may be, authorizing its participation in the process to buy the Property;
 6. Certificate from the Puerto Rico Treasury Department in connection with the filing of income tax returns during the last five (5) years, as applicable;
 7. Certificate of Tax Debt from the Puerto Rico Treasury Department. Should there be any debt, it must show an authorized payment plan and a certification stating that the entity is in compliance with said plan;
 8. Certificate from the Municipal Revenue Collection Center in connection with the filings of personal property tax returns during the last five (5) years, as applicable;
 9. Certificate of Debt from the Municipal Revenues Collection Center for taxes on personal and real property (Certification of Debt for All Concepts). Should there be any debt, it must show that an authorized payment plan has been established and a certification stating that the entity is in compliance with said plan; and
 10. Negative Certificate of Debt for Unemployment Insurance and Temporary Non-Occupational Disability Insurance Taxes, and Negative Certificate of Debt for the Chauffeur's Insurance from the Puerto Rico Department of Labor and Human Resources. Should there be any debt, it must show an authorized payment plan and a certification stating that the entity is in compliance with said plan.
 11. Certificate from the Child Support Administration (ASUME in its Spanish acronym) stating that the entity is in compliance and has no outstanding debt.
 12. Certificate of Corporate Resolution duly acknowledged by a Notary Public evidencing the power and authority of the named representative to act on behalf and in representation of the proponent entity in the SBP.
- b. If an **individual** who participates in the SBP to acquire the Property from the Government of Puerto Rico, he or she shall present the following documents:
1. Certificate from the Puerto Rico Treasury Department attesting the filing of income tax returns for the last five (5) years;
 2. Certificate of Tax Debt from the Puerto Rico Treasury Department. Should there be any debt, it must show that an authorized payment plan has been established and a certification stating that the Proponent is in compliance with said plan;
 3. Certificate from the Municipal Revenues Collection Center in connection with the filing of personal property tax returns for the last five (5) years;
 4. Certificate of Debt from the Municipal Revenues Collection Center for taxes on personal and real property (Certification of Debt for All Concepts). Should there be any debt, it must show that an authorized payment plan has been established and a certification stating that the proponent is in compliance with said plan;
 5. Negative Certificate of Debt for Unemployment Insurance and Temporary Non-Occupational Disability Insurance Taxes, and Negative Certificate of Debt for the Chauffeur's Insurance from the Puerto Rico Department of Labor and Human Resources. Should there be any debt, it must show that an authorized payment plan has been established and a certification stating that the Proponent is in compliance with said plan; and

6. Certificate from the Child Support Administration stating that the Proponent has no outstanding child support debt.

Also, in both cases, Proponents must certify in a sworn statement that it, she or he, as the case may be, is in compliance with Act No. 2 of January 4, 2018, known as the Anticorruption Code for a New Puerto Rico, that neither it nor its subsidiaries and affiliates and its respective members, directors, shareholders, officers or agents have been convicted for the crimes set forth in the aforesaid Act.

IV. QUESTIONS

Any questions regarding this SBP must be submitted on or before **4:00 p.m.** (PR Time), **Thursday, September 12th, 2024**, in writing via electronic mail to the following address: cedbi@aafaf.pr.gov. The Committee will not be responsible for, and Interested Parties may not rely upon or use as the basis of a claim against the Committee or a consultant of the Committee, any information, explanation or interpretation of the SBP rendered in any fashion except as herein provided. Answers will be issued by close of business on **Wednesday, September 18th, 2024**, provided such term will be extended, if shall be necessary, in the sole and absolute discretion of the Committee.

V. FILING FEES AND DEPOSIT

All Proposal must be accompanied by:

- i. A non-refundable filing fee of \$500.00, and
- ii. The Deposit equivalent to the 10% of the offered price, which shall be applied as a credit towards the payment of the purchase price, after deducting therefrom the amount of \$10,000.00, which shall be paid to the Committee at the time of execution of the corresponding Deed vesting title of the *5TH FLOOR MEDINA CONDOMINIUM* in the name of Proponent which won the award to defray all of the administrative costs of the Committee related to grant of the award.

Both the filing fee and the Deposit shall be payable to the AAFAP in bank manager check, certified check, or money order.

VI. PROPOSAL FORMAT

Interested Parties are solely responsible for delivery of their Proposals and must fulfill the requirements set forth in this Section and Article 8 of the Regulation. Proposals must be received on or before the Proposals Submission Date.

Proposals shall be delivered in paper format, one signed-wet ink executed original, two (2) copies and a digital copy in a PDF format downloaded to CD-ROM Disc or USB flash drive storage, in a sealed envelope and must be duly marked with "**Bid for Unit 501, Medina Condominium**". Also, the presentation letter shall include the name, mailing address, electronic address and telephone number of the Proponent and the name of its authorized representative for purpose of any notification. The presentation letter or

envelope must not contain any information related to the economic offer, otherwise it shall be rejected and disqualified.

Proponents shall provide a certification that the information submitted, and the Proposal are true and accurate, and that the person signing the Proposal is authorized to submit the Proposal (**See Appendix 1**). The submission of a Proposal shall constitute a representation by the Interested Party that it understands every guideline, requirement, term, and condition contained in: (i) this SBP, (ii) Chapter 5 of Act No. 26-2017; and (iii) the Regulation.

As set forth in Section 6 of Article 8 of the Regulation, if an Interested Party submits more than one Proposal, neither one shall be valid nor considered by the Committee. Also, a conditional offer or Proposal shall be rejected by the Committee, as set forth in the aforesaid Section. All Proposals must comply with this SBP, Chapter 5 of Act No. 26-2017 and the Regulation.

VII. OPENING OF PROPOSALS

All Interested Parties that have timely submitted their Proposal in accordance to this SBP and have satisfied the conditions and requirements of the Regulation will participate in real time through a virtual meeting of the bid opening where Proposals shall be opened by the Committee in a public session to be seen and heard by all attendees and to be celebrated on **Friday, October 18th, 2024 at 3:00 p.m.** Details for access to the remote virtual real time meeting shall be opportunely notified on AAFAF's webpage. All Proposals will be opened and read aloud. The order used to open the Proposals shall be the order in which the Committee received each of the Proposals. The envelope must contain all required documentation to be considered. Any Proposal received at the place designated after the exact time specified for receipt will not be considered and will be returned to the Proponent.

VIII. EVALUATION AND SELECTION CRITERIA

- a. The Committee will use one or more of the following criteria to evaluate, consider, rank, determine and select the Proposal to be awarded. In its evaluation, the Committee may consider all information contained in the Interested Parties' Proposals and any other information obtained by the Committee. The Evaluation and Selection Criteria herein set forth are not necessarily listed in order of importance. The Committee reserves the right to reject any and all Proposals at its sole and absolute discretion.
- i. Payment of the Economic Offer, which represents the purchase price for the *5TH FLOOR MEDINA CONDOMINIUM* is to be paid in full at the time of execution of the Deed of Sale. Such Economic Offer shall include the following (but not limited to):
 - An official commitment for any financing arrangement must be provided in the Interested Party's Proposal submission if it intends to finance a portion of the purchase price.
 - Verifiable documentation evidencing that the Interested Party has the available and unencumbered funds to pay-off the Economic Offer to the titleholder of the *5TH FLOOR MEDINA CONDOMINIUM*, or an official binding and enforceable commitment letter from a reputable financial institution or eligible investor.
 - Interested Party's audited financial statements (last two years, if available).

- Notwithstanding the above, if the Economic Offer is less than the Price, as set forth in the Mandatory Provisions in Part II (b)(1) of this SBP, such Proposal shall be disqualified and rejected.
 - ii. The proposed time to close the transaction. Committee expects that closing will occur with full payment no more than forty-five (45) days following the notice of award, unless it is extended by the Committee at its sole and absolute discretion.
 - iii. The proposed use or development plans for the Property which shall be guided by the criteria of best and highest use, and its integration with the urban and economic development plans of the central and municipal governments.
 - iv. The economic, social, urbanistic, or aesthetic impact of the proposed project.
 - v. The promptness in the execution of the development plans and revitalization of the *5TH FLOOR MEDINA CONDOMINIUM*, provided that any scheme that would allow a land banking and/or speculation will result in the rejection of the Proposal.
 - vi. Any other factor that Committee, at its sole discretion, deems necessary and convenient or relevant.
- b. Notice of Award. Based on the evaluation of the Proposals and the Evaluation and Selection Criteria, as set forth herein, the Committee will determine the awarded Proposal. The Committee will notify the result, by certified mail with return receipt requested within a thirty (30) day term after the award and/or by e-mail, to all Proponents who submitted Proposals and to the government titleholder. The award shall also be published at the website of AAFAF.
- c. Approvals. In all cases, the selection of the awarded Proposal and the execution of the Deed of Sale, shall require the approval of the Committee and/or any other mandatory approval, as may be required in order to execute the Deed of Sale, including but not limited, to any legal requirement imposed on DTOP, as titleholder of the *5TH FLOOR MEDINA CONDOMINIUM*. Furthermore, the Committee and/or DTOP may include in the Deed of Sale other specific clauses or also adopt additional terms and conditions, or contractual clauses, including but not limited to, clear development and construction covenants, prohibition to sell during the development and construction period, right of first refusal and right of repurchase, if *5TH FLOOR MEDINA CONDOMINIUM* is not developed in an agreed upon timeframe which shall be adopted to prevent a land banking or speculation.
- d. Protests and Reconsiderations. Any Interested Party adversely affected by a notified decision made by the Committee may, within twenty (20) days of the postmark date of the notice of the award, present a motion for reconsideration before the Committee. Motion for Reconsideration shall be filed at the following address: Real Property Evaluation and Disposal Committee, P.O. Box 42001, San Juan, Puerto Rico 00940-2001, pursuant to Section 3.15 of the Act No. 38 of June 30, 2017, as amended, 3 L.P.R.A. §9655 (2017), known as the New Uniform Administrative Procedure Act of the Government of Puerto Rico (NUAPA). Any judicial review must be filed in accordance with Section 4.2 of NUAPA and applicable rules of the Rules of Procedure of the Puerto Rico Court of Appeals.

A request for reconsideration, and any other protest, shall be in writing, and state the name and address of the requesting party, shall contain a detailed and accurate statement of the legal and factual ground for the request, including copies of relevant documents, and shall specify the relief

requested. **A request for reconsideration shall not stay the further action of the Committee related to the procurement process.**

A request for reconsideration or other protest that fails to comply with the time limits or procedures, or conditions stated above or provided in the applicable laws or regulations may be dismissed or denied without reconsideration. Judicial review of the determinations made by the Committee will be governed by the laws of Puerto Rico.

The Committee shall require from the requesting party the posting of a bond, guaranty or other security to cover any expense or damage that might be suffered by Committee as a consequence of the undue staying of the proposal selection process caused by the request for reconsideration and/or judicial review. The guaranty, bond or other security must be presented to the Committee within two (2) working days from the date of submission of the request for reconsideration or judicial review. Should it be determined that the request for reconsideration or judicial review was frivolously filed, or was based on negligent or malicious allegations, the Committee may foreclose upon such security. The guaranty or bond to be required shall be issued by a surety or insurance company authorized to do business in Puerto Rico. Security may also be supplied in the form of a draft or certified check payable to the AAFAF. The amount of the security shall be no less than \$250,000.00.

IX. COMMITTEE'S RIGHTS AND DISCLAIMERS

- i. The sale of the *5TH FLOOR MEDINA CONDOMINIUM* and its future development and/or use shall not be in contravention to the laws and/or regulations of the Government of Puerto Rico or Federal laws, rules and/or regulations. Interested Party must be responsible to conduct its due diligence to verify the permitted uses and development restrictions and limitations applicable to the *5TH FLOOR MEDINA CONDOMINIUM*. Each Interested Party shall accept and agree to assume any and all cost associated to the due diligence activities of the *5TH FLOOR MEDINA CONDOMINIUM*. Each Interested Party accepts and agrees to assume any cost associated to any and all necessary studies as part of the Interested Party's due diligence activities.
- ii. The notarial tariff shall be borne by the Interested Party and the Notary may be selected by the Committee in accordance with Articles 25 and 27 of the Regulation, respectively, except as otherwise agreed. Also, the awarded Proponent shall bear the costs of any documentary stamp to be cancelled on the original of the Deed of Sale, and the costs of any documentary stamp to be cancelled on the first certified copy of such Deed of Sale, including its recording fees as charged by the Registrar of Property.
- iii. The Committee assumes no liability regarding the measurements and surface area of the Property, its tax property status nor any easement and restrictions covenants established and affecting the *5TH FLOOR MEDINA CONDOMINIUM*. Each Interested Party shall be diligent and solely responsible for conducting their own evaluation to understand the restrictions or limitations that could affect the Property or any development of the Property and the availability or nonavailability of permits for the proposed construction and use of the Property.
- iv. The Committee and/or DTOP may, at their sole discretion, record restrictions on the Property prior to executing the Deed of Sale to prevent a land banking or speculation.

- v. The Committee reserves its right, in its sole discretion to: (1) amend or withdraw this process at any time, (2) withdraw at any time from this process with no recourse afforded to any Interested Party, their respective entities, shareholders, and/or partners, and (3) choose a Proposal or reject any or all Proposals received in response to this SBP either on the basis of an evaluation of the factors listed in this document or for other reasons, including any reason that best serves the interests of the Committee, DTOP or the Government of Puerto Rico.
- vi. The Committee may enter into simultaneous or subsequent negotiations with Interested Parties that have submitted identical proposals to determine the final selection of the awardee. The Committee reserves the right to interview key personnel of the Interested Party before the award. Notwithstanding the above, in compliance with the Regulation, in all stages of the SBP, the Committee shall conduct the SBP in a fair and transparent manner to avoid any concern of undue influence, favoritism, preference or partiality in favor of any Interested Party. The Committee shall award the contract to the Interested Party that submits the most advantageous Proposal considered through a holistic approach.
- vii. **THE PROPERTY SHALL BE SOLD ON “AS IS, WHERE IS, WITH ALL FAULTS” BASIS.** The Committee makes no representations, warranties, or guarantees that the information contained herein or further provided is accurate, complete, or timely, or that such information accurately represents the conditions that would be encountered at the *5TH FLOOR MEDINA CONDOMINIUM* and its vicinity, now or in the future. The furnishing of information by the Committee shall not create or be deemed to create any obligation or liability upon it for any reason whatsoever, and each recipient of this document by submitting a Proposal to the Committee, expressly agrees that it has not relied upon the foregoing information, and that it shall not hold the Committee, or any other third party who prepared a report for the Committee, liable or responsible therefore in any manner whatsoever. **Furthermore, no warranty or representation, express or implied, is made by the Committee or the DTOP as to: (a) fitness of the *5TH FLOOR MEDINA CONDOMINIUM* for any particular purpose, (b) merchantability, (c) design, (d) quality, (e) condition, (f) operation, (g) compliance with specifications, (h) absence of latent defects, (i) condition or absence of hazardous or toxic substances, (j) absence of faults, (k) flooding, (l) wetlands, (m) utilities, (n) compliance with laws and regulations (including, without limitation, those relating to health, safety and the environment), (o) land area, (p) geometric configuration or topography, (q) quality and/or quantity of improvements, (r) access, (s) soil or subsoil conditions, (t) groundwater level, (u) zoning, (v) structural damages, (w) construction or use permits and their availability, (x) any other permits, approvals or authorizations issued or to be issued by or needed from government agencies affecting, related to, or necessary for the sale or for the development of the *5TH FLOOR MEDINA CONDOMINIUM*, or (y) any other matter or thing affecting or related to the *5TH FLOOR MEDINA CONDOMINIUM*, their development, construction, operation or functionality.**
- viii. This sealed bid process has been prepared solely to solicit responses and it is not a contract offer and is not binding on the Committee. Neither the expression of any organization’s interest, nor the submission of any organization’s qualifications and documents or other information, nor the acceptance thereof, by the Committee, nor any correspondence, discussions, meetings, or other communication between any Interested Party and the Committee, shall impose any obligation on the Committee to include the Interested Party in any further procedures which the Committee

may utilize prior to the final designation of the award, nor shall be deemed to impose any obligation whatsoever on the Committee to such Interested Party or offeror or impose an obligation to discuss any Proposals with any Interested Party, nor shall be deemed to impose an obligation on the Committee to enter into negotiations with any Interested Party, nor shall entitle any Interested Party to compensation or reimbursement for costs or expenses incurred by such Interested Party in connection with its Proposal's submission. No costs of responding to the sealed bid process or any addenda or amendment thereto, nor cost of attending any subsequent interviews or meetings in connection with this sale opportunity, shall be reimbursed by the Committee or by any department, agency or government instrumentality of the Government of Puerto Rico.

- ix. The Committee may consult references related to any of the Interested Parties regarding its prior operations and development or management projects, financial plan, past performance, experience and qualifications, or other matters, whether or not the specific individuals are identified in the Proposals. Submission of a Proposal in response to this process shall constitute permission for the Committee to make such inquiries, and authorization to third parties to respond thereto.
- x. Any information given to the Committee in any Proposal or any correspondence, discussion, meeting, or other communication between any Interested Party and the Committee before, with or after the submission of the Proposal, either orally or in writing, will not be, or deemed to have been, proprietary or confidential, although the Committee will use reasonable efforts not to disclose such information to persons who are not employees or consultants related to the Committee, except as may be required by laws or regulations of Puerto Rico. Use or disclosure of such information by the Committee may be made without obligation or compensation and without liability of the Committee of any kind whatsoever. The foregoing applies to any information, whether or not given at the invitation of the Committee. Any statement which is inconsistent with the foregoing provisions of this paragraph whether made as part of, or in connection with, any information received from any Interested Party or otherwise made at any time in any fashion and whether made orally or in writing, shall be deemed null and void and of no force or effect. The Committee's receipt or discussion of any information submitted in response to this SBP, including information submitted during discussions after said submittal does not, and will not impose any obligations whatsoever on the Committee, or entitle any such Interested Party to any compensation. Any information submitted in the Proposal shall become the property of the Committee. Selection or rejection of a Proposal does not affect this provision.
- xi. Neither the Committee nor any individual member, employee, officer, agent or consultant thereof shall be charged personally by any Interested Party or held liable to it under any term or provision of this SBP or any statements made in connection hereto.
- xii. Except for questions on or before the date indicated in the Timeline in Part II(c) of this SBP, communications with other representatives of the Committee, AAFAF, DTOP or the Government of Puerto Rico regarding any matter related to the contents of this process are prohibited during the submission and selection processes. Failure to comply with these communications restrictions will result in rejection of the Proposal.

- xiii. The Committee reserves its unqualified right, in its sole discretion, to disqualify any team, firm or individual from any phase or component of the process or this purchase and sale opportunity, due to felonious or other criminal record in any jurisdiction (domestic or foreign).

- xiv. By providing a Proposal in response to this SBP, each Interested Party and each person signing on behalf of any Interested Party certifies, and in case of a joint venture, each party thereto certifies, as to its own organization, that the terms of its Proposal have been arrived at independently without collusion, consultation, communication or agreement, for the purpose of restricting competition, as to any matter relating to such terms with any other Interested Party or with any competitor; the terms of its Proposals have not been and will not be knowingly disclosed, directly or indirectly, by the Interested Party prior to the official opening of such Proposals, to any other Interested Party or to any competitor; and no attempt has been made and none will be made by the Interested Party to induce any other person, partnership, or corporation to provide or not to provide a Proposal for the purpose of influencing competition.







PROPOSAL CERTIFICATION FORM

I, _____, resident of _____ legal age, being duly sworn on my oath to depose, hereby declare that I am _____ (title) of _____ (firm), the Interested Party making the Proposal to the Real Property Evaluation and Disposal Committee ("Committee") for the commercial office under the horizontal regime having 3,368 square feet or 313.01 square meters, identified as Unit 501 located on the fifth floor of Medina Professional Center Condominium, Lot 112, Arzuaga Street corner Monseñor Torres Street, Rio Piedras Ward, San Juan, Puerto Rico, which also has assigned ten (10) parking spaces at the parking garage structure in the building (identified as 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, and 510), hereinafter collectively defined as "*PROPERTY*", owned by the Government of Puerto Rico, represented by the Puerto Rico Department of Transportation and Public Works (hereinafter, the "DTOP"), that I executed the Proposal with full authority to do so; that all statements contained in said Proposal and in this affidavit are true and correct, and made with full knowledge that the Committee relies upon the truth of the statements contained in said Proposal and in the statements contained in this affidavit in awarding the agreements for said Project; that the Interested Party has not, directly or indirectly, entered into any agreement, participated in any collusion, or otherwise taken any action in restraint of competition in connection with the above-named property; and that neither the Interested Party nor any person associated therewith in the capacity of owner, partner, director, officer, project director, manager, auditor or any other member of the Interested Party (including any firm or individual) has been indicted or convicted of any felonious act or other crime in the Government of Puerto Rico or any other jurisdiction (domestic or foreign); and, furthermore, that neither the Interested Party nor any member of the Interested Party is currently in or will enter into any contract, business or other type of relationship resulting in a conflict of interest with the Committee, AAFAF, DTOP or the Government of Puerto Rico.

The undersigned hereby authorizes any requests from any person, firm or corporation to disclose or furnish any information requested by the Committee in verification of the recitals comprised in this Proposal.

Further, that the Interested Party hereby expressly authorizes the following named Interested Party Official to bind the Interested Party and exercise any relief granted to the Interested Party in any matter relating to this Proposal:

In connection with the submission of the Proposal, **the Interested Party hereby warrants and certifies to the Committee that:**

Examination of SBP. The Interested Party has carefully examined and accepts all the guidelines, requirements, terms and conditions of the SBP, including but not limited to the zoning of the Property. Also, Interested Party recognizes and accepts the Property is sold on an "as is, where is, with all faults" basis. Furthermore, certifies that it has reviewed Regulation No. 9133 adopted on December 9, 2019, and affirms and ensures compliance with provisions contained in Article 8.

SBP/Addenda. The Interested Party has reviewed any and all documents associated with the SBP, posted on AAFAF's Website <http://www.aafaf.pr.com> and/or sent to the Interested Party's e-mail address.

Proposal Made in Good Faith.

- The Proposal has been prepared and submitted in good faith and has been duly and properly authorized for submission on behalf of the Interested Party.
- In preparation of the Proposal, the Interested Party has not, directly or indirectly, solicited or received any advice, assistance or information concerning the Property from any representative of the Committee or DTOP, its agents or consultants which was not equally available to other Interested Parties and which might contribute to an actual or potential competitive advantage for the Interested Party.



- The Proposal is made without collusion or fraud with any other person or entity in restraint of competition in connection with the above-named Property.
- The Interested Party and its entities, shareholders, and/or partners is licensed to do business in Puerto Rico and shall maintain such status on the execution date of the Deed of Sale.

Information Submitted. The Interested Party understands and agrees that Committee’s receipt or discussion of any information (including information contained in the Proposal and any ideas or other material communicated or exhibited by the Interested Party or on its behalf) shall not impose any obligation whatsoever on the Committee or entitle the Interested Party to any compensation therefore, except to the extent specifically provided in such written agreement as may be entered into between the Committee and the Interested Party. Any such information given to the Committee before, with or after submission of the Proposal, either orally or in writing, except as provided in the SBP, is not given in confidence, and may be used, or disclosed to others, for any purpose at any time without obligation or compensation and without liability of any kind whatsoever. Any statement which is inconsistent with the terms of this paragraph, whether made as part of or in connection with any information received from the Interested Party or made at any other time in any fashion, shall be void and of no effect.

Execution of the Deed of Sale. In the event the Proposal submitted by the Interested Party is selected for award of the purchase and sale of the Property:

The Interested Party is: _____

The entities, shareholders, and/or partners of the Interested Party and their respective shareholding/participation in the Interested Parties are:

Entity / Shareholder / Partner’s Name	Percentage Participation

If applicable, the entity or entities, that will execute the Deed of Sale as described in the SBP is / are:

Entity / Shareholder / Partner’s Name	Percentage Participation

Acceptance of Contract Documents. If the Interested Party is awarded the purchase and sale of the Property, the Interested Party (or the applicable parties listed above) will enter into and execute a Deed of Sale on the same terms and conditions as provided in the Proposal and agreed with the Committee.



No Financing Contingency. If the Interested Party is awarded the purchase and sale of the Property, neither the Deed of Sale nor any other document in connection with the proposed purchase and sale of the Property as contemplated by the SBP will contain any financing condition or contingency, such as a deferred purchase price, and any failure of the selected Interested Party to deliver the indefeasible full payment in cash of the purchase price to the DTOP, as titleholder, in accordance with the requirements of the Deed of Sale because of lack of financial resources, shall be automatic event of default which will disqualify forthwith the award without any notice or further action from the Committee or DTOP.

Recognition by the Interested Party. The Interested Party recognizes the Committee’s right, at its sole discretion to: (1) amend or withdraw this SBP at any time, (2) reject all submittals or Proposals, (3) withdraw at any time from this process with no recourse afforded to the Interested Party, their respective entities, shareholders, and / or partners, (4) and choose or reject any or all Proposals received in response to this SBP, either on the basis of an evaluation of the factors listed in this SBP or for other reasons, including any reason that best serves the interests of the Committee, DTOP or the people of Puerto Rico.

IN WITNESS THEREOF, the Interested Party has executed this Proposal Certification Form this ____ day of _____, 2024.

[When Interested Party is a joint venture, each member of the joint venture shall execute a copy of this Proposal Certification Form.]

(Corporate Name)

Affidavit No.

Sworn and subscribed to before me:

(Address of Corporation)

Notary Public

By: _____
(Signature of Corporate Officer)

My commission expires: _____

(Printed Name of Officer)

Date

(Office held by signatory)




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

NUMERO: 9133

Fecha: 9 de diciembre de 2019

Aprobado: Lcda. María Marcano de León
Subsecretaria de Estado



Lcdo. Samuel Wiscovitch Coral
Secretario Auxiliar de Servicio
Departamento de Estado
Gobierno de Puerto Rico

REGLAMENTO ÚNICO PARA LA EVALUACIÓN Y
DISPOSICIÓN DE BIENES INMUEBLES DE LA RAMA
EJECUTIVA DEL GOBIERNO DE PUERTO RICO

ÍNDICE

	Págs.
ARTÍCULO 1. - BASE LEGAL; PROPÓSITO DEL REGLAMENTO ALCANCE	1
ARTÍCULO 2.- DEFINICIONES.....	1-5
ARTÍCULO 3.- COMITÉ DE EVALUACIÓN Y DISPOSICIÓN DE BIENES INMUEBLES.....	5-7
ARTÍCULO 4.-INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES	7-8
ARTÍCULO 5.- REGLA GENERAL	9
ARTÍCULO 6.- SOLICITUDES DE DISPENSA.....	9-10
ARTÍCULO 7.- VENTA DIRECTA.....	10-13
ARTÍCULO 8.- PROCEDIMIENTO PARA SUBASTA EN SOBRE SELLADO	13-20
ARTÍCULO 9.- PROCEDIMIENTO PARA SUBASTA A VIVA VOZ	20-22
ARTÍCULO 10.- CANCELACIÓN DE SUBASTAS.....	22-23
ARTÍCULO 11.- USO DE MECANISMOS COMPETITIVOS DE SUBASTA PARA SOLICITUDES DE ARRENDAMIENTOS, USUFRUCTOS Y TRANSFERENCIAS DE POSESIÓN.....	23-24
ARTÍCULO 12.- CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD PARA ADQUIRIR MEDIANTE VENTA DIRECTA UN PLANTEL ESCOLAR EN DESUSO	24-25
ARTÍCULO 13. - VENTA DIRECTA DE PLANTELES ESCOLARES EN DESUSO.....	26-27
ARTÍCULO 14.- EVALUACIÓN DE SOLICITUDES DE COMPRA PARA LA VENTA DIRECTA DE PLANTELES ESCOLARES EN DESUSO	27-29
ARTÍCULO 15.- APROBACIÓN DE PROPUESTAS PARA LA VENTA DIRECTA DE UN PLANTEL ESCOLAR EN DESUSO.....	29
ARTÍCULO 16.- ARRENDAMIENTO DE PLANTELES ESCOLARES EN DESUSO.....	29

ARTÍCULO 17. – REQUERIMIENTOS	29-30
ARTÍCULO 18.- CONDICIONES Y GARANTÍAS DEL ARRENDAMIENTO	30
ARTÍCULO 19- EVALUACIÓN DE PROPUESTAS DE ARRENDAMIENTO	30-31
ARTÍCULO 20- CANON Y TÉRMINO DEL ARRENDAMIENTO	31-34
ARTÍCULO 21– NOTIFICACIÓN DEL COMITÉ	34
ARTÍCULO 22- SUPERVISIÓN	34-35
ARTÍCULO 23. - RENOVACIÓN O ENMIENDA DE CONTRATO...	35
ARTÍCULO 24. - FACTURACIÓN, COBROS DEL CONTRATO Y DESAHUCIO	35
ARTÍCULO 25.- ACUERDO DEFINITIVO.....	35-36
ARTÍCULO 26.- CERTIFICACIONES.....	36-37
ARTÍCULO 27.- GASTOS.....	37
ARTÍCULO 28.- INHABILIDAD DEL(A) DIRECTOR(A) EJECUTIVO(A)	37
ARTÍCULO 29.- RECONSIDERACIÓN Y REVISIÓN JUDICIAL	37
ARTÍCULO 30.- MISCELÁNEAS	38-39

PARTE I. DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. - BASE LEGAL; PROPÓSITO DEL REGLAMENTO; ALCANCE

1. **Base Legal.** El Comité de Evaluación y Disposición de Bienes Inmuebles adopta este Reglamento a tenor con las facultades y poderes que le confiere los Artículos 5.05 y 5.06 de la Ley Núm. 26 - 2017, conocida como la Ley Cumplimiento con el Plan Fiscal. También se promulga conforme a la Ley Núm. 38 - 2017, según enmendada, conocida como la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico.

2. **Propósito del Reglamento.** El propósito de este Reglamento es establecer un procedimiento eficiente y efectivo, con parámetros uniformes para las disposiciones y transferencias de los bienes inmuebles de la Rama Ejecutiva del Gobierno de Puerto Rico.

3. **Alcance del Reglamento.** El alcance aplicará a todas las propiedades inmuebles que al presente o en el futuro puedan pertenecer a la Rama Ejecutiva del Gobierno de Puerto Rico, salvo que el Comité, o algún grupo de trabajo creado por el Comité, adopte un reglamento especial para ciertas propiedades inmuebles que pertenezcan a la Rama Ejecutiva del Gobierno de Puerto Rico, en cuyo caso no les aplicará este Reglamento.

ARTÍCULO 2.- DEFINICIONES

Las definiciones que aparecen en este artículo aplican a todo el Reglamento y a los procedimientos y formularios que por virtud del mismo se adopten. Los términos utilizados en este Reglamento tienen el significado establecido a continuación, excepto cuando el contexto claramente indique un significado diferente.

1. **AAFAF:** Significa la Autoridad de Asesoría Financiera y Agencia Fiscal de Puerto Rico.

2. **Acuerdo Definitivo:** Significa la escritura de compraventa, contrato o escritura de arrendamiento o usufructo u otro instrumento mediante el cual el Titular de un Bien Inmueble transfiere la titularidad o posesión del mismo a un Licitador agraciado, oferente u otra persona con derecho a adquirir dicho Bien Inmueble conforme a los términos y condiciones de la Resolución adoptada por el Comité o el (la) Director(a) Ejecutivo(a), según sea el caso.

3. **Arrendamiento:** Significa la acción del Titular, en su capacidad de Arrendador, de ceder al Arrendatario la ocupación y posesión de un Bien Inmueble en desuso o parte de ellos por un tiempo definido y mediante el pago de determinado canon de arrendamiento, prestación de fianza, según aplicable, y validación de ciertas pólizas de seguro, entre otros términos y condiciones, según sean requeridas y evidenciado en el Contrato de Arrendamiento suscrito entre el Arrendador y el Arrendatario.

4. **Arrendador:** Significa el Titular que suscribe un Contrato de Arrendamiento con el Arrendatario para permitir la posesión, uso y ocupación de determinado Bien Inmueble en desuso mediante Arrendamiento, según autorizado en este Reglamento.

5. **Arrendatario:** Significa la persona natural o jurídica que mediante Arrendamiento, entra en la posesión, uso y ocupación legal de determinado Bien Inmueble en desuso, según los términos y condiciones del Contrato de Arrendamiento autorizado y formalizado, conforme las disposiciones de este Reglamento.

6. **Bienes Inmuebles:** Significa aquellos bienes en desuso o parte de ellos, que no puedan moverse por sí mismos ni ser trasladados de un lugar a otro como la tierra, los edificios, planteles escolares, etcétera; así como todos los que estén unidos a un inmueble de manera fija, de suerte que no pueda separarse de éste sin quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto, que pertenezcan a las Entidades de la Rama Ejecutiva, y que no sean bienes de dominio público.

7. **Canon:** Significa la renta determinada que debe pagar el Arrendatario, conforme los términos y condiciones del Contrato de Arrendamiento.

8. **Comité:** Significa el Comité de Evaluación y Disposición de Bienes Inmuebles creado al amparo de la Ley.

9. **Contrato de Arrendamiento:** Significa el acuerdo escrito entre el Titular, en su carácter de Arrendador, y el Arrendatario, que dispone el canon, vigencia y demás términos y condiciones aplicables para la posesión, uso y ocupación de determinado Bien Inmueble en desuso. El Titular será responsable de tramitar su registro en la Oficina del Contralor de Puerto Rico.

10. **Determinación:** Significa una decisión final adoptada por el (la) Director(a) Ejecutivo(a) la cual contendrá las razones y fundamentos que llevaron a aprobar o denegar una venta directa de un Bien Inmueble o Plantel Escolar en Desuso. Además, se refiere a la designación del (de la) Director(a) Ejecutivo(a) para la creación de un(os) grupo(s) de trabajo.

11. **Día laborable:** Significa un día que no sea sábado, domingo o un día en que las instituciones bancarias en Puerto Rico estén autorizadas o permitidas bajo la ley aplicable a cerrar al público.

12. **Director(a) Ejecutivo(a):** Se refiere al (a la) Director(a) Ejecutivo(a) del Comité nombrado por el Comité conforme al Artículo 5.04 de la Ley.

13. **Disposición:** Significa todo proceso mediante el cual el Gobierno cede el título de propiedad, derecho de posesión, uso, ocupación o disfrute de Bienes Inmuebles.

14. **Entidad Gubernamental:** Significa cualquier Entidad de la Rama Ejecutiva, Entidad Municipal, entidad de la Rama Legislativa, entidad de la Rama Judicial o la Universidad de Puerto Rico.

15. **Entidad Municipal:** Significa cualquier municipio de Puerto Rico, al igual que cualquier corporación municipal o consorcio municipal.

16. **Entidad de la Rama Ejecutiva:** Significa cualquier agencia, instrumentalidad o corporación pública de la Rama Ejecutiva del Gobierno actualmente existente o que en el futuro se

creare, sin importar el grado de autonomía fiscal o presupuestaria que de otra forma le confiere su ley orgánica u otra legislación aplicable, excluyendo expresamente a la Rama Judicial, la Rama Legislativa y la Universidad de Puerto Rico.

17. **Escrito o por escrito:** Se refiere a cualquier expresión que consista de palabras o cifras que se pueda leer, reproducir y que se pueda comunicar posteriormente, y puede incluir información transmitida y almacenada por medios electrónicos.

18. **Fianza** - Significa la garantía que provee el Arrendatario para el cumplimiento del Contrato de Arrendamiento, la cual debe ser suficiente para asegurar el canon pactado, además, de los costos asociados con el mantenimiento, contribuciones territoriales (CRIM), si alguna, y seguros apropiados según el uso autorizado para poseer, ocupar y utilizar Plantel Escolar en Desuso objeto del Arrendamiento.

19. **Gobernador(a):** significa el (la) Gobernador(a) de Puerto Rico o el oficial ejecutivo designado y autorizado por el (la) Gobernador(a) para actuar como su delegado.

20. **Gobierno:** Se refiere al Gobierno de Puerto Rico.

21. **Inventario de Planteles Escolares en Desuso:** Significa el inventario comprensivo preparado por el Departamento de Educación, el Departamento de Transportación y Obras Públicas y la Autoridad de Edificios Públicos, que desglosa los Planteles Escolares en Desuso disponibles para su Disposición, conforme se establece en este Reglamento. El inventario se publicará en el portal de Internet de la AAFAF o del Comité y se actualizará de tiempo en tiempo, según sea necesario.

22. **Inventario de Propiedad Inmueble del Gobierno de Puerto Rico:** Significa el inventario oficial y/o mapa de activos de todos los Bienes Inmuebles de la Rama Ejecutiva del Gobierno de Puerto Rico a publicarse en el portal de la AAFAF y se actualizará de tiempo en tiempo, según sea necesario.

23. **Junta Revisora de Propiedad Inmueble:** significa la Junta Revisora de Propiedad Inmueble creada al amparo de la Ley Núm. 235 - 2014.

24. **Ley:** significa la Ley de Cumplimiento con el Plan Fiscal, Ley Núm. 26 - 2017, según sea enmendada.

25. **Licitador:** se trata de aquella Persona que puja o presenta una Oferta como parte del proceso de Disposición mediante Subasta de determinado Bien Inmueble o Plantel Escolar en Desuso.

26. **Oferta:** Toda propuesta de adquisición de Bienes Inmuebles o de Planteles Escolares en Desuso, incluyendo, pero sin limitarse a, oferta de compraventa, arrendamiento y/o usufructo. La misma debe contener los términos económicos que ofrece el oferente para tal adquisición.

27. **Ofertas Idénticas:** significa dos o más Ofertas presentadas por dos o más Personas para el mismo Bien Inmueble o Plantel Escolar en Desuso, que sean iguales en cuanto a la cuantía

ofrecida como precio de compraventa o canon de arrendamiento.

28. Persona: significa cualquier persona natural o cualquier entidad jurídica organizada bajo las leyes de Puerto Rico, de Estados Unidos de América, de cualquiera de sus estados o territorios, o de cualquier país extranjero, cualquier agencia federal o cualquier combinación de las anteriores, autorizada a hacer negocios en Puerto Rico. El término incluirá cualquier Entidad Gubernamental, cualquier individuo, firma, corporación, compañía, sociedad, compañía por acciones, asociación, corporación pública o privada, cooperativa o entidad sin fines de lucro que esté debidamente constituida y autorizada bajo las leyes de Puerto Rico, o de Estados Unidos de América, o cualquiera de sus estados o territorios o de cualquier país extranjero debidamente autorizada a hacer negocios en Puerto Rico.

29. Plan de Desarrollo y Rehabilitación de Estructuras Públicas: significa el Plan de Desarrollo y Rehabilitación de Estructuras Públicas creado, aprobado y recomendado por la Junta Revisora de Propiedad Inmueble al amparo del Artículo 10 de la Ley Núm. 235 – 2014.

30. Planteles Escolares en Desuso: Se refiere a aquellos Bienes Inmuebles construidos y habilitados en su origen como escuelas o centros docentes que el Gobierno determinó clausurar y no operar o utilizar, por lo que están disponibles para su Disposición conforme los términos de este Reglamento y la política pública dispuesta en la Ley.

31. Propuestas: se refiere al documento escrito que presenta un Proponente, Solicitante u Oferente que detalla el uso propuesto y/o proyecto de desarrollo económico, social o comunitario que propone para el Bien Inmueble o Plantel Escolar en Desuso que interesa adquirir u ocupar por cualquier medio legal, incluyendo la oferta económica.

32. Resolución: Significa la determinación final adoptada por el Comité autorizando al Titular la Disposición del Bien Inmueble de que se trate, la cual contendrá los términos y condiciones particulares que regirán la Disposición y que se plasmarán en el Acuerdo Definitivo.

33. Sistema de Búsqueda: Significa el Sistema de Búsqueda creado por la Junta Revisora de Propiedad Inmueble, en virtud de la Ley Núm. 235 - 2014, disponible a través de <http://www2.pr.gov/propiedadesinmuebles>, según sea actualizado.

34. Solicitante: Se refiere a aquella Persona que presenta una Propuesta u Oferta para adquirir, arrendar, ocupar, usar, o de cualquier otra forma legal, poseer y utilizar un Bien Inmueble o Plantel Escolar en Desuso, conforme las disposiciones de este Reglamento. También podrá referirse como ‘Oferente’ o ‘Proponente’.

35. Solicitud de Compra: Significa el formulario oficial adoptado por el Comité para que cualquier persona interesada peticione la compra de un Plantel Escolar en Desuso de conformidad se establece en este Reglamento.

36. Subasta: Significa una Subasta en Sobre Sellado o una Subasta a Viva Voz, conforme se describe en este Reglamento.

37. **Subasta a Viva Voz:** Es todo proceso donde se reúnen físicamente varios Licitadores en un lugar y hora previamente determinado por el (la) Director(a) Ejecutivo(a), a hacer Oferta directa para determinado Bien Inmueble o Plantel Escolar en Desuso anunciado con antelación a dicho proceso por el (la) Director(a) Ejecutivo(a). La Oferta se hace a viva voz, donde los restantes Licitadores escuchan y conocen las Ofertas conforme a las disposiciones de este Reglamento.

38. **Subasta Desierta:** Significa una Subasta en Sobre Sellado o una Subasta a Viva Voz para un determinado Bien Inmueble o Plantel Escolar en Desuso, que sea debidamente convocada conforme a las disposiciones de este Reglamento, a la cual no comparezca Licitador o en la cual los Licitadores comparecientes incumplan con los requisitos de este Reglamento o del aviso de Subasta, de manera que no sea posible adjudicar favorablemente una Subasta.

39. **Subasta en Sobre Sellado:** Significa el proceso de Subasta donde los Licitadores hacen su oferta secreta en sobre sellado conforme a las disposiciones de este Reglamento.

40. **Titular:** significa la Entidad de la Rama Ejecutiva que posee la titularidad en pleno dominio de determinado Bien Inmueble o Plantel Escolar en Desuso y que se acoge a las disposiciones de este Reglamento con el propósito de disponer de dicho Bien Inmueble o Plantel Escolar en Desuso.

41. **Usufructo:** significa la transferencia del uso y disfrute de una propiedad inmueble por el titular a un proponente. Para propósitos de esta disposición se incorpora el concepto de usufructo según aplicables a bienes inmuebles según surge del Código Civil de Puerto Rico, en todo y en cuanto no sea incompatible con este reglamento.

42. **Venta Directa:** Significa el proceso para disponer de un Bien Inmueble o de un Plantel Escolar en Desuso, en cumplimiento con los requisitos provistos en este Reglamento en aquellos casos en los cuales el Titular o el Comité recibe una oferta no solicitada.

ARTÍCULO 3.- COMITÉ DE EVALUACIÓN Y DISPOSICIÓN DE BIENES INMUEBLES

1. Composición del Comité y Oficiales

De conformidad con las disposiciones de la Ley, el Comité estará compuesto por los funcionarios públicos siguientes:

- a. El (la) Director(a) Ejecutivo(a) de AAFAF.
- b. El Director de la Oficina de Gerencia y Presupuesto.
- c. El Secretario del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio.

Los integrantes del Comité podrán delegar sus poderes y atribuciones bajo la Ley y este Reglamento en un oficial de su agencia quien fungirá como su representante ante el Comité. Toda delegación de poderes y atribuciones deberá constar para su eficacia en una directriz escrita bajo la

firma del integrante del Comité. Mediante la delegación de poderes y atribuciones, el delegado del miembro del Comité contará con plena facultad y poder para participar en todo trámite del Comité por lo cual podrá emitir el voto del integrante del Comité en todos los trabajos del Comité como si fuera el propio miembro del Comité.

El Director de Ejecutivo de la AAFAP será el Presidente del Comité y presidirá las reuniones y procedimientos que celebre el Comité. El Comité designará un(a) Director(a) Ejecutivo(a), y podrá designar uno o más Secretarios(a) y Secretarios(a) Auxiliares, así como aquellos otros oficiales que estime necesarios y quienes realizarán aquellas funciones y deberes que le sean encomendadas por el Comité mediante resolución a esos efectos para procurar el buen funcionamiento de los trabajos del Comité. Los miembros del Comité no devengarán salario ni compensación alguna por concepto de dietas por el ejercicio de los deberes y facultades que le impone la Ley y este Reglamento.

2. Reuniones. El Comité se reunirá, al menos, una vez al mes, y cuando sea necesario de tiempo en tiempo para agilizar los trabajos, en el lugar y la hora que el presidente del Comité estime conveniente. Los miembros del Comité o sus delegados debidamente designados podrán participar en cualquier reunión mediante conferencia telefónica o cualquier otro medio de comunicación a través del cual todos los participantes puedan escucharse simultáneamente. Disponiéndose, además, que cualquier acción permitida en reunión del Comité podrá ser autorizada mediante el mecanismo de consentimiento escrito por el voto afirmativo de la mayoría de sus miembros o sus representantes autorizados, lo cual tendrá el mismo efecto, validez y equivalencia a la celebración de una reunión del Comité. La participación de los miembros del Comité o sus respectivos delegados en cualquiera de las formas antes descritas, constituirá la asistencia del miembro del Comité a dicha reunión. Se deberá preparar una minuta, la cual deberá contener un resumen de los asuntos atendidos y las determinaciones que se adopten en toda reunión del Comité, excepto cuando sea mediante consentimiento escrito, donde la Secretaria o Secretaria Auxiliar, preparará una certificación con los resultados obtenidos y firmará como correcta.

3. Director(a) Ejecutivo(a)

- a. El (la) Director(a) Ejecutivo(a) será responsable ante el Comité por la ejecución de la política pública establecida en la Ley, ejercerá la supervisión y administración general de los asuntos y actividades del Comité, así como cualesquiera otras funciones o tareas delegadas por el Comité según lo autoriza el Artículo 5.04 de la Ley. Además, tendrá los poderes y deberes siguientes: Nombrar aquellos oficiales, agentes y empleados que sean necesarios para el adecuado cumplimiento de los fines y propósitos para los cuales se ha creado el Comité y para fijar sus poderes, facultades y deberes y los términos y condiciones de trabajo que establece este Reglamento. Disponiéndose que los nombramientos deberán realizarse de conformidad con lo dispuesto en la Ley Núm. 8 - 2017.
- b. Evaluar las Propuestas y/o las Ofertas, así como cualquier solicitud de reconsideración que le sea sometida por cualquier Persona al amparo de este Reglamento, y asegurarse que cumpla con la Ley y este Reglamento.

- c. Presentar recomendaciones al Comité en relación con la Disposición de Bienes Inmuebles de las Entidades de la Rama Ejecutiva, incluyendo los Planteles Escolares en Desuso, incluyendo el método de Disposición.
- d. Crear y mantener un expediente del Bien Inmueble que le sea referido al Comité.
- e. Cualquier otra función que, de tiempo en tiempo, le sea delegada por el Comité.

4. Asesores del Comité. El (la) Director(a) Ejecutivo(a) podrá nombrar empleados del Comité o contratar consultores, asesores o agentes para asistir al Comité en la evaluación de las solicitudes de Venta Directa, Solicitudes de Compra, las Ofertas o Propuestas que reciba o se refieran al Comité, al igual que en el proceso de selección de Licitadores y negociación de los contratos para la Disposición, incluyendo el Acuerdo Definitivo, o proveer cualquier otra asistencia que se estime necesaria o apropiada en relación con la formalización del Acuerdo Definitivo o en relación con cualquiera de los poderes y deberes del(de la) Director(a) Ejecutivo(a) bajo este Reglamento, y podrán participar o asistir en el proceso de evaluación y recomendaciones que efectúe el (la) Director(a) Ejecutivo(a), según este lo estime necesario. Los individuos o entidades que provean dicha asistencia deberán cumplir con la Ley Núm. 1 - 2012, conocida como la “Ley de la Oficina de Ética Gubernamental de Puerto Rico”, según enmendada, la Ley Núm. 2 - 2018, conocida como el “Código Anti-Corrupción para el Nuevo Puerto Rico”, según enmendada, así como aquellas guías, códigos, reglamentos, normas o procedimientos de ética y/o de conflictos de intereses adoptados de tiempo en tiempo por el Comité, si alguno, así como cualquier otra ley, código, reglamento, norma o procedimiento aplicable.

5. Otros funcionarios del Comité. El Comité podrá designar cualesquiera funcionarios que entienda necesarios para procurar el buen funcionamiento de los trabajos, esto en aras de lograr la consecución de los propósitos para los cuales fue creado, de conformidad con la Ley.

6. Subcomités o Grupos de Trabajo. El Comité o el (la) Director(a) Ejecutivo(a) podrá, mediante Resolución aprobada por la mayoría de sus miembros o Determinación, crear subcomités o grupos de trabajo especiales o permanentes según sean necesarios para cumplir con los deberes, propósitos y objetivos del Comité. Dichos subcomités o grupos de trabajo podrán estar compuestos por miembros del Comité o por funcionarios u oficiales designados por estos, así como aquellos funcionarios públicos y/o personas privadas (*ad honorem*) con el conocimiento técnico y/o especializado que sea requerido para cumplir con los propósitos para los cuales haya sido creado dicho subcomité o grupo de trabajo. El Comité o el (la) Director(a) Ejecutivo(a) otorgará a los subcomités o grupos de trabajo, respectivamente, las facultades y poderes que estime necesarios y adecuados, disponiéndose, sin embargo, que el Comité o el (la) Director(a) Ejecutivo(a) no podrá conferirle a éstos facultad o poder alguno que no le haya sido conferida al Comité bajo la Ley.

ARTÍCULO 4.-INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES

El (la) Director(a) Ejecutivo(a) coordinará con la Junta Revisora de Propiedad Inmueble para la administración y actualización del Inventario de Propiedad Inmueble del Gobierno de Puerto Rico.

Será responsabilidad de cada Entidad de la Rama Ejecutiva preparar y actualizar su respectivo inventario de Bienes Inmuebles bajo su tenencia y notificar el mismo al Comité y a la Junta Revisora de Propiedad Inmueble para que se mantenga actualizado el Inventario de Propiedad Inmueble del Gobierno de Puerto Rico. Cada vez que ocurra algún cambio con alguno de los Bienes Inmuebles de su propiedad, ya sea que el mismo es ocupado o desocupado, vendido, arrendado o de otra forma transferido a, u ocupado por, otra Entidad Gubernamental o cualquier otra Persona, la Entidad de la Rama Ejecutiva, como Titular del Bien Inmueble notificará tal incidencia al Comité y a la Junta Revisora de Propiedad Inmueble, esta última procederá a actualizar el Inventario de Propiedad Inmueble del Gobierno de Puerto Rico.

A petición del Comité, todo Titular proveerá al Comité por conducto del Director(a) Ejecutivo(a) los siguientes documentos en relación con determinado Bien Inmueble:

- a. Certificación del Titular confirmando que el Bien Inmueble no es utilizado por las diferentes divisiones u oficinas del Titular o que es utilizado pero se han identificado alternativas viables y la Disposición del Bien Inmueble beneficiará el interés público;
- b. Certificación de la Junta Revisora de Propiedad Inmueble confirmando que: (i) ninguna Entidad Gubernamental propone ocupar el Bien Inmueble como parte del Plan de Desarrollo y Rehabilitación de Estructuras Públicas; o (ii) determinada Entidad Gubernamental propone ocupar el Bien Inmueble como parte del Plan de Desarrollo y Rehabilitación de Estructuras Públicas pero se han identificado alternativas viables y la Disposición del Bien Inmueble beneficiará el interés público;
- c. En la medida en que esté disponible, se entregará la mensura del Bien Inmueble en Plano NAD-83 certificada por un agrimensor autorizado al ejercicio de dicha práctica en Puerto Rico;
- d. Certificación registral o estudio de título reciente para el Bien Inmueble (no más de 180 días); y
- e. Tasación u opinión de valor para el Bien Inmueble, de estar disponibles, la cual no debe tener más de dos años.

Hasta tanto el Titular haya presentado los documentos antes mencionados ante el Comité, este último o el Director(a) Ejecutivo(a) no comenzarán un proceso de Subasta en Sobre Sellado, Subasta a Viva Voz o Venta Directa en relación con algún Bien Inmueble, salvo en aquellos casos en que el Comité o el Director(a) Ejecutivo(a) determine que comenzar el proceso de Subasta en Sobre Sellado, Subasta a Viva Voz o Venta Directa previo a la presentación de dichos documentos redundará en los mejores intereses del Titular o el Gobierno.

PARTE II. TRÁMITE DE DISPENSA

ARTÍCULO 5.- REGLA GENERAL

Conforme a lo dispuesto en el Artículo 1.02 y 10.04 de la Ley, a partir de la fecha de efectividad de este Reglamento se dejan sin efecto los reglamentos enumerados de las agencias, instrumentalidades gubernamentales y/o corporaciones públicas con relación a la disposición de Bienes Inmuebles, por ser estos inconsistentes con las disposiciones del Capítulo 5 de la Ley y este Reglamento. Salvo lo dispuesto más adelante, todas las agencias, instrumentalidades gubernamentales y/o las corporaciones públicas deberán cumplir con las disposiciones de este Reglamento para la Disposición de sus Bienes Inmuebles.

ARTÍCULO 6.- SOLICITUDES DE DISPENSA

i. Las corporaciones públicas que adopten normativas o reglamentos para la Disposición de Bienes Inmuebles de conformidad con la Ley podrán solicitar al Comité una dispensa del cumplimiento con este Reglamento enviando una copia digital de la norma o reglamento propuesto al Comité a la dirección de correo electrónico: CEDBI@aafaf.pr.gov. El Comité o su Director(a) Ejecutivo(a), según corresponda, evaluará las disposiciones de la norma o reglamento propuesto para: (a) evaluar si establece un proceso expedito y eficiente para la Disposición de los Bienes Inmuebles; y, (b) verificar si cumple o es consistente con la política pública promulgada en la Ley. El Comité o su Director(a) Ejecutivo(a), según corresponda, a su discreción, aprobará o denegará la norma o reglamento propuesto o podrá requerir enmiendas o modificaciones como condición para su aprobación. El (la) Director(a) Ejecutivo(a) o la persona que éste(a) designe notificará su determinación a la corporación pública solicitante. En caso de que el Comité o su Director(a) Ejecutivo(a), según corresponda, no haya provisto aprobación por escrito de la norma o reglamento propuesto dentro de treinta (30) días luego de remitir al Comité la solicitud de aprobación de la norma o reglamento, la misma se considerará denegada y la corporación pública solicitante se registrará conforme las disposiciones de este Reglamento.

ii. Cuando se trate de la Disposición de un Bien Inmueble de una corporación pública que haya comenzado con anterioridad a promulgarse la Ley, dicha Disposición podrá continuar si recibe el consentimiento del Comité o su Director(a) Ejecutivo(a), disponiéndose que dicha corporación pública deberá proveer al Comité lo siguiente:

a. Informar al Comité del proceso de Disposición y el Bien Inmueble que se trate, con los detalles de la transacción, incluyendo sin limitarse, propósito de la transacción, precio o canon pactado, uso propuesto, valor de tasación del Bien Inmueble y fecha de la tasación, fecha en que se aprobó la transacción, certificación de su Junta de Directores o Junta de Gobierno o Comité de Propiedades o cualquier otro con capacidad para aprobar la transacción, y el reglamento o normativa bajo el cual se haya aprobado. Además, incluirá documentación que avale lo anterior (aviso de Subasta, adjudicación, carta de intención, contrato, informe de valor, sentencia, procedimiento o reglamento, entre otros); y,

b. Una Certificación de la corporación pública donde establezca que la Disposición del

Bien Inmueble se realiza de conformidad con sus procedimientos y reglamentos.

El Comité o su Director(a) Ejecutivo(a) tendrá facultad de solicitar información adicional. Luego de evaluar la información presentada por la corporación pública, a satisfacción del Comité, este o el (la) Director(a) Ejecutivo(a) le notificará su determinación favorable o negativa. En caso de una determinación negativa, le corresponde a la corporación pública paralizar el proceso de Disposición y será el Comité o su Director(a) Ejecutivo(a), quien continúe el proceso de Disposición del Bien Inmueble.

Ninguna corporación pública sujeta a las disposiciones de este Reglamento podrá firmar un Acuerdo Definitivo para la Disposición de un Bien Inmueble, a menos que haya obtenido el consentimiento previo del Comité mediante una Resolución a esos efectos.

PARTE III. PROCESOS DE DISPOSICIÓN DE BIENES INMUEBLES

ARTÍCULO 7.- VENTA DIRECTA

1. Presentación de Solicitud

Toda persona interesada en adquirir un Bien Inmueble de una Entidad de la Rama Ejecutiva mediante Venta Directa deberá presentar una solicitud ante la Entidad de la Rama Ejecutiva que sea Titular. Las solicitudes se entregarán por correo o personalmente al Titular, disponiéndose que deberá diligenciar una copia de la solicitud a la atención del (de la) Director(a) Ejecutivo(a) del Comité, mediante entrega personal o al correo electrónico a CEDBI@aafaf.pr.gov. La entrega de las solicitudes deberá cumplir con los requisitos siguientes:

- a. Se requiere que todo Solicitante someta una (1) solicitud original debidamente firmada por este o su representante autorizado. Deberá además presentar una (1) copia electrónica en formato de documento portátil (“pdf”).
- b. Para propósitos de este Reglamento, una solicitud se considerará sometida al Titular en la hora y fecha en que se haya marcado como recibida por el Titular o el oficial designado por este;
- c. Los Solicitantes entregarán sus solicitudes en sobres sellados con el nombre y dirección del Solicitante, y la descripción del Bien Inmueble en el sobre. El Titular proveerá al Solicitante un recibo confirmando que ha recibido la solicitud.
- d. La página de presentación deberá incluir la descripción del Bien Inmueble, el nombre y la dirección del Solicitante, nombre, dirección de correo electrónico y teléfono de la persona autorizada para actuar en nombre del Solicitante. No se aceptarán sobres o paquetes que no estén sellados;

- e. Todas las solicitudes sometidas al Titular al amparo de este Artículo se convertirán en propiedad del Titular;
- f. El Titular sólo considerará solicitudes completas. Una solicitud bajo este Artículo se considerará completa sólo si está acompañada de lo siguiente:
 - (i) Una descripción del Bien Inmueble suficiente para identificar el mismo;
 - (ii) Un memorando explicativo indicando las razones por las cuales el Solicitante entiende que tiene derecho a adquirir el Bien Inmueble mediante una Venta Directa, sin que sea requerido un proceso de Subasta bajo el Artículo 8 o el Artículo 9 de este Reglamento;
 - (iii) La cantidad ofrecida por el Solicitante como precio de compraventa;
 - (iv) Una declaración jurada en la que se certifique que el Solicitante, ni sus directores, oficiales, agentes, administradores, subsidiarias, compañías matrices, han sido convictos o se han declarado culpables de los delitos a los que hace referencia la Ley Núm. 2 - 2018, según sea enmendada;
 - (v) Un depósito equivalente al diez por ciento (10%) de la cantidad ofrecida hasta un máximo de trescientos mil dólares (\$300,000.00). El depósito podrá ser pagado en cheque de gerente, cheque certificado o giro postal;
 - (vi) En aquellos casos en que todo o una porción del precio de compraventa vaya a ser financiado, se deberá acompañar la solicitud con una carta emitida por una institución financiera confirmando que el Solicitante ha sido pre-qualificado para el financiamiento solicitado; y
 - (vii) La firma del Solicitante o un representante debidamente autorizado. En caso de que la solicitud sea firmada por un representante autorizado, se deberá acompañar la misma con una resolución corporativa u otro documento que demuestre la facultad de dicho representante autorizado a comparecer ante la Titular y el Comité en representación del Solicitante.
 - (viii) Cualquier otro criterio o requisito que deba satisfacer el Solicitante según le sea requerido por el Titular, el Comité o su Director(a) Ejecutivo(a), en virtud de sus normas y procedimientos aplicables.

2. Criterios para Determinar si Procede una Venta Directa

El Comité podrá autorizar la Disposición de Bienes Inmuebles mediante Venta Directa en cualquiera de los casos siguientes:

- a. cuando el Titular del Bien Inmueble es una Entidad de la Rama Ejecutiva y no es una corporación pública exenta de las disposiciones de este Reglamento conforme al Artículo 6 de este Reglamento.
- b. cuando la persona interesada en adquirir el Bien Inmueble es una persona con derecho preferente conforme a lo dispuesto en el Artículo 30 de este Reglamento;
- c. cuando la persona interesada proponga utilizar el Bien Inmueble para algún uso que propenda al desarrollo económico, ya sea por las mejoras de capital que habrán de efectuarse en el Bien Inmueble y/o los empleos que habrán de generarse tanto en la fase de construcción o restauración del Bien Inmueble como en la operación del proyecto al cual habrá destinarse el Bien Inmueble, según debe estar contenido en la Propuesta;
- d. cuando la persona interesada en adquirir el Bien Inmueble presente una Oferta que iguala o excede el precio de tasación del Bien Inmueble; o
- e. cuando el Bien Inmueble ha sido ofrecido en al menos dos (2) ocasiones previas a través del proceso de Subasta a Viva Voz o Subasta en Sobre Sellado, y en ambas ocasiones se ha declarado una Subasta Desierta.

3. Notificación de Denegación o Aprobación Preliminar de Venta Directa

El Titular notificará su determinación preliminar al Comité, incluyendo las razones que justifican tal determinación en un término de quince (15) días laborables luego de la presentación de una solicitud para Venta Directa de un Bien Inmueble al amparo de este Artículo.

Del Titular no recomendar favorablemente la solicitud de Venta Directa, el Comité tendrá discreción de pasar juicio sobre la misma avalando o rechazando la recomendación del Titular.

4. Evaluación y Consultas

El Comité o su Director(a) Ejecutivo(a) será responsable de analizar la solicitud y corroborar que cumpla con todos los requisitos establecidos en la Ley y este Reglamento. El Comité o su Director(a) Ejecutivo(a) evaluará la solicitud de Venta Directa del Bien Inmueble de que se trate utilizando como base el justo valor en el mercado a ser determinado mediante el correspondiente procedimiento de evaluación y tasación comisionada por el Comité o su Director(a) Ejecutivo(a), de ser necesario. En la evaluación, el Comité o su Director(a) Ejecutivo(a) determinará si la Disposición requiere la celebración de una Subasta en protección del principio de libre competencia enmarcado en la Ley y si la Venta Directa tendrá el resultado de allegar los mayores recursos posibles al erario sin tener que celebrar una Subasta. Las razones para la aprobación o denegación de una Venta Directa sin tener que celebrar una Subasta quedarán plasmadas en la Resolución o Determinación, según sea el caso, en protección del principio de transparencia enmarcado en el Capítulo 5 de la Ley.

La aprobación final para la Disposición de un Bien Inmueble mediante Venta Directa estará igualmente condicionada a lo siguiente:

- a. la Junta Revisora de Propiedad Inmueble deberá confirmar que (i) el Plan de Desarrollo y Rehabilitación de Estructuras Públicas no provee para la ocupación futura del Bien Inmueble por ninguna Entidad Gubernamental o (ii) el Plan de Desarrollo y Rehabilitación de Estructuras Públicas provee para la ocupación futura del Bien Inmueble por alguna Entidad Gubernamental, pero se han identificado alternativas viables y la Disposición del Bien Inmueble beneficiará el interés público;
- b. el Titular deberá certificar al Comité que el Bien Inmueble que se propone disponer no es utilizado por las diferentes divisiones u oficinas de dicho Titular o que de ser utilizado, se han identificado alternativas viables y la Disposición del Bien Inmueble beneficiará el interés público; y
- c. el Titular velará por el cumplimiento de los requisitos impuestos por la Junta de Planificación de Puerto Rico plasmados en su Resolución JPE-2018-069 que dispensa al Titular del trámite de una Consulta de Transacción de Terreno a tenor con el Reglamento Conjunto, así como cualquier otra norma sucesora que adopte la Junta de Planificación de Puerto Rico.

5. Notificación de Aprobación o Denegación Final de Venta Directa

El Comité o su Director(a) Ejecutivo(a) notificará al Titular y al Solicitante la Resolución, esto es la determinación final, incluyendo las razones que justifican la misma. Esta notificación de aprobación o denegación se efectuará mediante correo certificado con acuse de recibo.

De no aprobarse la Venta Directa por el Comité o su Director(a) Ejecutivo(a), el Titular devolverá al Solicitante el depósito entregado como parte de su solicitud. En casos en que el Comité apruebe favorablemente la Venta Directa, el depósito será aplicado al precio de compraventa.

ARTÍCULO 8.- PROCEDIMIENTO PARA SUBASTA EN SOBRE SELLADO

1. Requisito de Subasta en Sobre Sellado

Será requerido un proceso de Subasta en Sobre Sellado para la Disposición de Bienes Inmuebles cuando, el Titular tenga conocimiento que dos o más Personas están interesados en comprar el Bien Inmueble o, a discreción del Comité, o su Director(a) Ejecutivo(a), se requiera un proceso de Subasta en Sobre Sellado para proteger los mejores intereses del Gobierno.

El Comité o su Director(a) Ejecutivo(a) podrá determinar si el proceso de Subasta en Sobre Sellado deberá efectuarse mediante invitación o aviso público.

2. Aviso de Subasta En Sobre Sellado

Cuando la Subasta en Sobre Sellado sea mediante aviso público, se anunciará en el portal de Internet de la AAFAP con al menos treinta (30) días calendario de anticipación a la fecha de la apertura de la Subasta en Sobre Sellado y deberá estar disponible hasta la fecha en que se notifique la adjudicación de la Subasta en Sobre Sellado.

El aviso público o invitación de Subasta en Sobre Sellado deberá incluir la siguiente información:

- a. Una descripción del Bien Inmueble que se propone disponer que sea suficiente para identificar el mismo;
- b. Una descripción de los gravámenes que afectan el Bien Inmueble y las nuevas condiciones restrictivas que se habrán de imponer como parte de la Disposición del Bien Inmueble;
- c. Las fechas y horas en las cuales los Licitadores interesados podrán visitar el Bien Inmueble para efectuar inspecciones. Las mismas deberán ser señaladas dentro de los diez (10) días luego de la publicación del aviso de Subasta en Sobre Sellado;
- d. La transacción propuesta;
- e. Las condiciones bajo las cuales el Titular del Bien Inmueble acuerda disponer del mismo (incluyendo cualquier tipo mínimo);
- f. La dirección física en la cual se deben entregar las Ofertas;
- g. La fecha límite para la entrega de las Ofertas;
- h. El lugar, hora y fecha de la apertura de la Subasta en Sobre Sellado, y
- i. Cualesquiera otros criterios de selección que el Comité tomará en consideración al momento de evaluar las Ofertas.

3. Inspección de Bienes Inmuebles

Será responsabilidad de los Licitadores visitar e inspeccionar los Bienes Inmuebles antes de la fecha indicada para la apertura de la Subasta en Sobre Sellado. El aviso público o invitación señalará las fechas y horas en las cuales los Bienes Inmuebles podrán ser inspeccionados por los Licitadores interesados. El Titular deberá procurar que uno o más funcionarios se encuentren en los predios del Bien Inmueble y estén disponibles para contestar las preguntas de los Licitadores en las fechas y horas indicadas en el aviso de Subasta en Sobre Sellado. La persona designada por el (la) Director(a) Ejecutivo(a) mantendrá un registro de toda Persona que visite el Bien Inmueble en la fecha y hora estipulada y deberá anotar el nombre, dirección de correo electrónico y teléfono de cada Persona y en los casos de entidades, el nombre, dirección de correo electrónico y teléfono de su representante autorizado que llevó a cabo la inspección (en adelante, el "Registro").

4. Solicitudes de Información Adicional

Los Licitadores podrán someter al Comité o a su Director(a) Ejecutivo(a) preguntas adicionales por escrito en relación con un Bien Inmueble durante el término establecido en el aviso público o invitación a Subasta en Sobre Sellado. El Comité o su Director(a) Ejecutivo(a), luego de consultar con el Titular, Entidades Gubernamentales y otras personas pertinentes, someterá sus

respuestas por correo electrónico a todas las Personas que hayan visitado el Bien Inmueble, según surja del Registro.

5. Modificación y Correcciones

El Comité o su Director(a) Ejecutivo(a) podrá hacer correcciones y modificaciones relacionadas con el proceso de Subasta en Sobre Sellado en cualquier momento antes de la adjudicación de la Subasta en Sobre Sellado. De existir algún error en el aviso público o invitación de Subasta en Sobre Sellado, el Comité o a su Director(a) Ejecutivo(a) será responsable de corregirlo a través del portal de Internet de la AAFAF o mediante notificación a los invitados.

Cuando sea necesario cancelar o enmendar el aviso público o invitación de Subasta en Sobre Sellado, el Comité o su Director(a) Ejecutivo(a) notificará mediante correo electrónico a las Personas que hayan presentado Ofertas. Cualquier enmienda al aviso público se anunciará en el portal de Internet de la AAFAF.

El (la) Director(a) Ejecutivo(a) mantendrá evidencia de dichas notificaciones en el expediente de la Subasta en Sobre Sellado. Toda persona que haya entregado una Oferta tendrá derecho a retirarla y presentar una Oferta enmendada en o antes de la fecha límite establecida en el aviso público o invitación enmendada.

6. Entrega de las Ofertas

Las Ofertas se entregarán al Comité en o antes de la fecha límite para recibir propuestas establecida en el aviso público o invitación de Subasta en Sobre Sellado, de acuerdo con las instrucciones que se dispongan o establezcan. El (la) Director(a) Ejecutivo(a) nombrará a la persona responsable de registrar la fecha y hora en que cada una de las Ofertas sea recibida. En ausencia de tal designación, las Ofertas serán dirigidas al (a la) Director(a) Ejecutivo(a). El (la) Director(a) Ejecutivo(a) o su delegado será el custodio de las Ofertas hasta la apertura de la Subasta en Sobre Sellado. A menos que se dispongan expresamente otras instrucciones en el aviso público o invitación de Subasta en Sobre Sellado, la entrega de las Ofertas deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a. para propósitos de este Reglamento, una Oferta se considerará sometida al Comité en la hora y fecha en que se haya marcado como recibida por el (la) Director(a) Ejecutivo(a) o la persona designada por este(a);
- b. los Licitadores entregarán sus Ofertas en sobres sellados con el nombre y dirección del Licitador, y cualquier identificación que pueda especificarse en el aviso público o invitación de Subasta en Sobre Sellado y que sea suficiente para identificar el Bien Inmueble objeto de disposición. El Comité o su Director(a) Ejecutivo(a) proveerá al Licitador un recibo confirmando que ha recibido el sobre o paquete que contiene su Oferta. La página de presentación de la Oferta deberá incluir una descripción del Bien Inmueble que sea suficiente para identificar el mismo, el nombre y la dirección del Licitador, y el nombre, dirección de correo electrónico y teléfono de la persona autorizada para actuar en nombre del Licitador. No se aceptarán sobres que no estén sellados.

Disponiéndose, además, que cada Licitador deberá presentar una (1) copia electrónica de la página de presentación en formato de documento portátil (“pdf”) a la dirección electrónica: CEDBI@aafaf.pr.gov. Adviértase que de la página de presentación no podrán surgir los términos de la Oferta y solamente deberá contener la información expresamente requerida en este inciso;

- c. cualquier Oferta sometida por correo o entregada personalmente por el Licitador o su representante autorizado que se reciba después de la hora y día de la fecha límite para la presentación de Ofertas establecida en el aviso público o invitación de Subasta en Sobre Sellado será rechazada y devuelta al Licitador sin abrir;
- d. las Ofertas recibidas en o antes de la fecha límite para la presentación de Ofertas establecida en el aviso público o invitación de Subasta en Sobre Sellado, serán marcadas con la fecha y hora en que fueron presentadas y permanecerán bajo la custodia del (de la) Director(a) Ejecutivo(a) o su delegado, hasta la fecha de apertura de la Subasta en Sobre Sellado, conforme a lo dispuesto en este Artículo;
- e. Todas las Ofertas sometidas serán propiedad del Comité;
- f. El Comité sólo considerará Ofertas completas. El hecho que un Licitador deje de entregar, dentro del período establecido en el aviso público o invitación de Subasta en Sobre Sellado, una Oferta que cumpla con los requisitos allí establecidos, impedirá que la misma sea considerada por el Comité. Una Oferta se entenderá completa sólo si está acompañada de lo siguiente:
 - (i) Una Descripción del Bien Inmueble que sea suficiente para identificarlo;
 - (ii) La cantidad ofrecida por el Licitador como precio de compraventa;
 - (iii) El uso propuesto para el Bien Inmueble;
 - (iv) Una declaración jurada certificando que el Licitador, sus directores, oficiales, agentes, administradores, subsidiarias ni compañías matrices no han sido convictos ni se han declarado culpables de los delitos que surgen o a los que hace referencia la Ley Núm. 2 - 2018, según sea enmendada;
 - (v) Un depósito equivalente al diez por ciento (10%) de la cantidad ofrecida hasta un máximo de trescientos mil dólares (\$300,000). El depósito podrá ser pagado en cheque de gerente, cheque certificado o giro postal;
 - (vi) En aquellos casos en que todo o una porción del precio de compraventa vaya a ser financiado, se deberá acompañar la solicitud con una carta emitida por una institución financiera confirmado que el Licitador ha sido pre-cualificado para el financiamiento solicitado.

- (vii) La firma del Licitador o un representante debidamente autorizado. En caso de que la solicitud sea firmada por un representante autorizado, se deberá acompañar la misma con una resolución corporativa u otro documento que demuestre la facultad de dicho representante autorizado a comparecer ante el Comité en representación del Licitador, y
- (viii) Cualesquiera otros requisitos según lo establezca el Comité o su Director(a) Ejecutivo(a) en el aviso público o invitación de Subasta en Sobre Sellado.

Cuando para un proceso de Subasta en Sobre Sellado un Licitador someta más de una Oferta, ninguna se considerará válida. Además, las Ofertas no podrán ser condicionadas. Cualquier Oferta condicionada tendrá como efecto la descalificación del Licitador.

En los casos en que se reciba por correo una Oferta en sobre sellado sin identificar, la misma quedará descalificada automáticamente.

7. Apertura de Subasta en Sobre Sellado

La apertura de una Subasta en Sobre Sellado será el acto público mediante el cual se dará lectura en voz alta a las Ofertas. La lectura se hará conforme al orden en el cual se recibieron las Ofertas en el Comité. Omitir la lectura de uno o varios de los datos incluidos en la Oferta no será causa suficiente para impugnar los procesos de Subasta en Sobre Sellado o para invalidar la misma.

La apertura de Subasta en Sobre Sellado se llevará a cabo en el lugar, hora y fecha indicada en el aviso público o invitación de Subasta en Sobre Sellado. Por vía de excepción, el (la) Director(a) Ejecutivo(a) tendrá la discreción de aplazar la apertura de una Subasta en Sobre Sellado. La apertura de Subasta en Sobre Sellado se podrá llevar a cabo utilizando métodos electrónicos, siempre y cuando los Licitadores tengan la oportunidad de ver y escuchar a las personas encargadas de la apertura de Subasta en Sobre Sellado y tengan la oportunidad de proveer comentarios en tiempo real (“real-time”).

Durante la apertura de una Subasta en Sobre Sellado, el (la) Director(a) Ejecutivo(a) o la persona en quien este delegue, verificará que:

- a. Todas las Ofertas se hayan presentado en o antes de la fecha y hora dispuesta en el aviso público o invitación. Cualquier Oferta presentada tardíamente será rechazada, descalificada y devuelta a su emisor, en sobre sellado, según fue recibida en el Comité, y será acompañada de una carta suscrita por el (la) Director(a) Ejecutivo(a).
- b. Los sobres que contengan las Ofertas estén debidamente identificados con la dirección del remitente, el número y descripción de la Subasta, así como con la fecha y hora de la apertura de Subasta.
- c. Las Ofertas estén completas, conforme a los requisitos establecidos en los incisos 6(b) y 6(f) de este Artículo y en el aviso público o invitación de Subasta en Sobre Sellado.

Cualquier Oferta que el Comité, el (la) Director(a) Ejecutivo(a) o la persona en quien este(a) delegue considere incompleta será rechazada, descalificada y devuelta a su emisor, acompañada de una carta suscrita por el (la) Director(a) Ejecutivo(a) señalando las deficiencias que provocaron su rechazo.

Previo al acto de apertura de Subasta en Sobre Sellado, cualquier Licitador podrá presentar ante el Comité o ante su Director(a) Ejecutivo(a) un planteamiento sobre cualquier asunto que entienda podría viciar el proceso de Subasta en Sobre Sellado. El planteamiento se deberá hacer constar en el Acta de apertura de Subasta en Sobre Sellado, cuando la misma se celebre.

El Comité no permitirá, bajo circunstancia alguna, el retiro de una Oferta una vez se inicie la apertura de Subasta en Sobre Sellado.

Los Licitadores que así lo soliciten, podrán examinar las Ofertas presentadas por los otros Licitadores.

Una vez se efectuó la apertura de Subasta en Sobre Sellado, las Ofertas quedarán bajo la consideración del Comité o del (de la) Director(a) Ejecutivo(a), hasta que se envíe a los Licitadores la notificación de adjudicación o cancelación de Subasta. Luego de la apertura, y previo a la notificación de la adjudicación de la Subasta en Sobre Sellado, cualquier Licitador, representante autorizado o cualquier otra parte interesada, deberá abstenerse de comunicarse, por cualquier medio, con el Comité, (la) el Director(a) Ejecutivo(a) o cualquier empleado o funcionario del Comité, del (de la) Director(a) Ejecutivo(a) o del Titular, para solicitar información relacionada con el proceso de Subasta en Sobre Sellado. Cualquier comunicación con el Comité, el (la) Director(a) Ejecutivo(a) o cualquier empleado o funcionario del Comité o del Titular podrá ser causa para la descalificación del Licitador.

Ningún funcionario o empleado del Titular, o familiar de estos, podrá comunicarse con los Licitadores o con personas ajenas al Comité, con el propósito de ofrecer información relacionada con el proceso de Subasta en Sobre Sellado, salvo que medie autorización escrita del Comité.

El Comité o su Director(a) Ejecutivo(a) podrá rechazar todas o cualesquiera Ofertas cuando entienda que durante el proceso de Subasta en Sobre Sellado se violó alguna disposición de este Reglamento o cuando entienda que durante el proceso de Subasta en Sobre Sellado medió presión indebida. De igual forma el Comité o el (la) Director(a) Ejecutivo(a) podrá rechazar todas o cualesquiera Ofertas cuando el Comité o su Director(a) Ejecutivo(a) reciba una notificación de la Junta Revisora de Propiedad Inmueble indicando que el Gobierno utilizará el Bien Inmueble conforme al Plan de Desarrollo y Rehabilitación de Estructuras Públicas.

8. Adjudicación de la Subasta Mediante Sobre Sellado

El Comité con el apoyo del (de la) Director(a) Ejecutivo(a) adjudicará la Subasta en Sobre Sellado luego de considerar las Ofertas de cada uno de los Licitadores y cómo estas cumplen con las necesidades del Titular y el uso deseado para el Bien Inmueble, según sea requerido. La adjudicación de la Subasta en Sobre Sellado requerirá el voto afirmativo de una mayoría de los miembros del Comité. Cuando las Ofertas sometidas por los Licitadores resulten inaceptables y cuando se entienda

que los intereses del Titular y/o el Gobierno puedan verse afectados, el Comité o su Director(a) Ejecutivo(a) podrá cancelar la Subasta en Sobre Sellado, para que se tramite una nueva segunda Subasta en Sobre Sellado, y de esta no resultar aceptable para el Comité se podrá recomendar y el Comité determinar, que se proceda con la disposición del Bien Inmueble por Venta Directa.

En aras de procurar una sana administración pública, las decisiones del Comité en cuanto a la adjudicación de Subastas en Sobre Sellado estarán fundamentadas. Los procedimientos de Subasta en Sobre Sellado se conducirán libre de favoritismo, influencia, preferencia o parcialidad hacia cualquier Licitador.

Cuando el Comité adjudique una Subasta en Sobre Sellado a favor de un Licitador cuya Oferta no es la más favorable económicamente para el Titular, el Comité deberá documentar y justificar por escrito los fundamentos por los cuales tomó su determinación. Esta determinación deberá estar fundamentada por alguna de las razones siguientes:

- a. La oferta más favorable económicamente no cumple con las especificaciones, términos y condiciones de la Subasta en Sobre Sellado; o
- b. La Oferta favorecida presenta elementos que, a juicio del Comité, redundarán en los mejores intereses del Gobierno y del pueblo de Puerto Rico.

9. Ofertas Idénticas

En la eventualidad que dos o más Licitadores presenten Ofertas Idénticas y dichas ofertas sean favorecidas por el Comité adjudicará la Subasta en Sobre Sellado tomando en consideración:

- a. la reputación comercial, experiencia y condición económica del Licitador;
- b. el uso propuesto para el Bien Inmueble y el impacto económico que dicho uso pueda tener, y
- c. cualquier otro criterio que garantice el fiel cumplimiento de los términos y condiciones establecidos en el aviso de Subasta en Sobre Sellado.

El Comité o su Director(a) Ejecutivo(a) podrá reunirse por separado con cada uno de los Licitadores que haya presentado una de las Ofertas Idénticas durante el proceso de evaluación de Ofertas Idénticas dentro del contexto de una Subasta en Sobre Sellado para darle la oportunidad a los Licitadores de defender sus Ofertas, disponiéndose, sin embargo, que si el Comité o el (la) Director(a) Ejecutivo(a) optara por reunirse con los Licitadores deberá darle la oportunidad a cada uno de los Licitadores que haya presentado una de las Ofertas Idénticas. El Comité o el (la) Director(a) Ejecutivo(a) notificará a los Licitadores mediante correo electrónico la fecha y hora en que se reunirá con cada Licitador al menos dos (2) días laborables antes de la fecha de dicha reunión.

Cuando el Comité no pueda establecer distinciones para adjudicar la Subasta en Sobre Sellado podrá solicitar a los Licitadores de Ofertas Idénticas que revisen y presenten su mejor Oferta, de lo contrario, el proceso de Subasta en Sobre Sellado quedará cancelado.

10. Notificación de Adjudicación de Subasta Mediante Sobre Sellado

Una vez el Comité adjudique la Subasta en Sobre Sellado y se verifique que todos los documentos relacionados con la adjudicación están en orden, se procederá a notificar por correo certificado con acuse de recibo al Titular y a los Licitadores el resultado de la adjudicación. El (la) Director(a) Ejecutivo(a) o la persona que designe, conservará para el expediente de Subasta en Sobre Sellado las copias de la notificación de adjudicación enviadas a los Licitadores.

El depósito entregado por cada Licitador no agraciado junto con su Oferta será reembolsado dentro de quince (15) días laborables luego de la adjudicación de una Subasta en Sobre Sellado. El depósito entregado por el Licitador agraciado junto con su oferta será aplicado al precio de compraventa o a los cánones de arrendamiento, con excepción del cargo de tres por ciento (3%) por gastos administrativos del Comité.

ARTÍCULO 9.- PROCEDIMIENTO PARA SUBASTA A VIVA VOZ

1. Requisito de Subasta a Viva Voz

Se podrán llevar a cabo procesos de Subasta a Viva Voz para la disposición de Bienes Inmuebles cuando, a discreción del (de la) Director(a) Ejecutivo(a), no se requiera un proceso de Subasta en Sobre Sellado y cuando no se hayan presentado solicitudes meritorias para adquisición mediante Venta Directa.

2. Aviso de Subasta A Viva Voz

El aviso de Subasta a Viva Voz deberá ser publicado en el portal de Internet de la AAFAF o del Comité al menos quince (15) días calendario antes de la fecha en que se celebrará la Subasta a Viva Voz, y deberá estar disponible hasta la fecha en que se notifique la adjudicación de la Subasta a Viva Voz.

El aviso de Subasta a Viva Voz deberá incluir la información siguiente:

- a. Una descripción del Bien Inmueble que se propone disponer que sea suficiente para identificar el mismo;
- b. La dirección física del Bien Inmueble;
- c. Una descripción de los gravámenes que afectan el Bien Inmueble y las nuevas condiciones restrictivas que se habrán de imponer como parte de la Disposición del Bien Inmueble;
- d. Las fechas y horas en las cuales los Licitadores interesados podrán visitar el Bien Inmueble para inspecciones;
- e. El lugar, hora y fecha de la Subasta a Viva Voz;

- f. Las condiciones bajo las cuales el Titular del Bien Inmueble acuerda disponer del mismo (incluyendo cualquier tipo mínimo);
- g. El requerimiento para que el Licitador provea una declaración jurada certificando que él, sus directores, oficiales, agentes, administradores, subsidiarias o compañías matrices no han sido convictos ni se han declarado culpables de los delitos que surgen o a los que hace referencia la Ley Núm. 2 - 2018, según sea enmendada, y
- h. Cualesquiera otros datos relacionados con el Bien Inmueble que el Comité o que su Director(a) Ejecutivo(a) determine pertinente divulgar en el aviso de Subasta.

3. Inspección de Bienes Inmuebles

Será responsabilidad de los Licitadores visitar e inspeccionar el Bien Inmueble antes de la celebración de la Subasta a Viva Voz. El aviso de Subasta a Viva Voz dispondrá las fechas y horas en las cuales el Bien Inmueble podrá ser inspeccionado por los Licitadores interesados. El Titular deberá procurar que uno o más funcionarios se encuentren en los predios del Bien Inmueble y estén disponibles para contestar las preguntas de los Licitadores en las fechas y horas indicadas en el aviso de Subasta a Viva Voz. El Comité, el (la) Director(a) Ejecutivo(a) o el oficial delegado, mantendrá un registro con datos e información de contacto de la persona natural o jurídica que visite el Bien Inmueble, incluyendo el nombre, teléfono y dirección de correo electrónico de cada persona y la entidad que representa.

4. Adjudicación de la Subasta A Viva Voz

El Director(a) Ejecutivo(a) adjudicará la Subasta a Viva Voz al Licitador que ofrezca la cantidad mayor como precio de compraventa o canon de arrendamiento, según sea el caso. La adjudicación de la Subasta a Viva Voz será final únicamente luego que el Licitador agraciado entregue un depósito equivalente al diez por ciento (10%) de la cantidad ofrecida hasta un máximo de trescientos mil dólares (\$300,000). El depósito podrá ser pagado en cheque de gerente, cheque certificado o giro postal. Si el Licitador agraciado no presenta el depósito en el día de la Subasta a Viva Voz, la misma será adjudicada al Licitador que haya ofrecido la segunda cantidad más alta, siempre que provea el depósito correspondiente. El depósito será aplicado al precio de compraventa si se trata de una venta y en el caso de un arrendamiento se aplicará al depósito de garantía (*security deposit*), el cual será equivalente a dos plazos del canon mensual, devolviendo al Solicitante que obtuvo la buena pro el balance de su depósito, luego de dicha retención.

5. Acta de Subasta a Viva Voz

Luego de celebrada la Subasta a Viva Voz, el (la) Director(a) Ejecutivo(a) preparará un Acta para cada Bien Inmueble subastado que incluya la información siguiente:

- a. el nombre del Licitador agraciado para cada Bien Inmueble subastado;
- b. la descripción registral del Bien Inmueble subastado;
- c. el número de catastro del Bien Inmueble subastado;

- d. el precio por el cual fue adjudicado el Bien Inmueble subastado;
- e. la cantidad del depósito entregada por el Licitador agraciado; y
- f. las condiciones bajo las cuales el Titular del Bien Inmueble acuerda disponer del mismo.

ARTÍCULO 10.- CANCELACIÓN DE SUBASTAS

1. Cancelación de Subastas

El Comité podrá cancelar una Subasta, ya sea una Subasta Mediante Sobre Sellado o una Subasta a Viva Voz, cuando:

- a. el Comité concluya que hubo vicio durante alguna de las etapas del procedimiento;
- b. el Comité concluya que hubo colusión entre dos o más Licitadores;
- c. el Comité reciba una notificación de la Junta Revisora de Propiedad Inmueble indicando que el Gobierno utilizará el Bien Inmueble conforme al Plan de Desarrollo y Rehabilitación de Estructuras Públicas;
- d. el precio de compraventa o el canon de arrendamiento ofrecido por los Licitadores es al menos quince por ciento (15%) menos que el valor de tasación del Bien Inmueble o el canon de arrendamiento proyectado;
- e. exista evidencia de que el Licitador agraciado no ha sido responsable en el cumplimiento de las relaciones contractuales que ha sostenido previamente con el Gobierno;
- f. el Licitador agraciado haya sido convicto por fraude;
- g. exista evidencia de que el Licitador agraciado ha sido convicto de delitos graves o menos graves que impliquen depravación moral;
- h. el Licitador agraciado provea información falsa o se niegue a proveer información requerida por el Comité, su Director(a) Ejecutivo(a) o cualquier representante autorizado del Comité o de su Director(a) Ejecutivo(a);
- i. el Licitador agraciado impida de alguna manera que el Comité, su Director(a) Ejecutivo(a) o su representante autorizado realice cualquier investigación pertinente e indispensable para completar el proceso de Subasta a Viva Voz.

La cancelación de una Subasta a Viva Voz podrá ser realizada por el Comité o su Director(a) Ejecutivo(a) en cualquier momento antes del otorgamiento del Acuerdo Definitivo por cualquiera de las causas enumeradas en este Artículo sin que ello conlleve penalidad o responsabilidad alguna para

el Comité, su Director(a) Ejecutivo(a) o representante autorizado, el Titular o el Gobierno.

Cuando el Comité cancele una Subasta porque atenta contra los mejores intereses del Titular o el Gobierno, el Comité o su Director(a) Ejecutivo(a) celebrará una segunda Subasta. Si por segunda ocasión las Ofertas sometidas no son aceptables, el Bien Inmueble podrá ser vendido a través del proceso de Venta Directa conforme al Artículo 7 de este Reglamento.

Cuando el (la) Director(a) Ejecutivo(a) declare una Subasta Desierta, este tendrá la facultad para recomendar la celebración una segunda Subasta. Si la segunda Subasta vuelve a declararse Subasta Desierta, el Comité podrá autorizar que se tramite a través de una Venta Directa conforme al Artículo 7 de este Reglamento.

El Comité reembolsará al Licitador que haya entregado el depósito como parte de su Oferta quince (15) días laborables luego de una determinación del Comité o su Director(a) Ejecutivo(a) de cancelar una Subasta cuando la cancelación de la Subasta esté fundamentada en alguna de las causas descritas en los incisos (a) y (b) de este Artículo, cuando el Comité concluya que hubo vicio durante alguna de las etapas del procedimiento y el Licitador agraciado no participó de las actividades que resultaron en el vicio o cuando el Comité concluya que hubo colusión entre dos o más Licitadores y el Licitador agraciado no participó de dicha colusión. El depósito del Licitador agraciado será confiscado cuando la cancelación de la Subasta esté fundamentada en alguna de las causas descritas en los incisos (e), (f), (g), (h) y (i) de este Artículo, cuando el Comité o el (la) Director(a) Ejecutivo(a) concluya que hubo vicio durante alguna de las etapas del procedimiento y el Licitador agraciado tuvo participación en las actividades que resultaron en el vicio o cuando el Comité o el (la) Director(a) Ejecutivo(a) concluya que hubo colusión entre dos o más Licitadores y el Licitador agraciado tuvo participación en dicha colusión.

2. Penalidades

El Comité confiscará el depósito entregado por todo Licitador o Solicitante agraciado que se niegue a adquirir un Bien Inmueble adjudicado a su favor (ya sea una Subasta a Viva Voz, una Subasta Mediante Sobre Sellado o una Venta Directa), que no cumpla con los requisitos de este Reglamento o que no se encuentre en posición para otorgar el Acuerdo Definitivo en el término de sesenta (60) días luego de la notificación de adjudicación de la Subasta o la aprobación final de Venta Directa. Ante la negativa de un Licitador agraciado de adquirir el Bien Inmueble adjudicado, el Comité podrá cancelar la Subasta y disponer del Bien Inmueble de conformidad con las disposiciones de este Reglamento.

ARTÍCULO 11.- USO DE MECANISMOS COMPETITIVOS DE SUBASTA PARA SOLICITUDES DE ARRENDAMIENTOS, USUFRUCTOS Y TRANSFERENCIAS DE POSESIÓN.

De ordinario, los arrendamientos de bienes inmuebles en desuso -que no constituyen Planteles Escolares en Desuso- corresponden a las entidades titulares de los mismos, sin intervención del Comité. Ahora bien, el Comité podrá, a su discreción, disponer mediante Resolución que los mecanismos competitivos de Subasta que se establecen en los Artículos 8 y 9 de este Reglamento

serán aplicables para la consideración de solicitudes de arrendamientos, usufructos, así como cualquier otro tipo de transferencia de posesión, según permita la Ley. Disponiéndose que, en caso de requerirse depósito para arrendamientos, el diez por ciento (10%) que se exija se determinará a base de la suma de los cánones de arrendamiento correspondientes a un (1) año calendario hasta un máximo de trescientos mil dólares (\$300,000.00).

PARTE IV. DISPOSICIÓN DE LOS PLANTELES ESCOLARES EN DESUSO

Los Planteles Escolares en Desuso deben dedicarse a actividades para el bien común, ya sea para usos sin fines de lucro, comerciales y/o que promuevan la activación del mercado de bienes inmuebles y/o la economía en general.

Las disposiciones que se describen a continuación corresponden exclusivamente a la Disposición de Planteles Escolares en Desuso.

ARTÍCULO 12.- CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD PARA ADQUIRIR MEDIANTE VENTA DIRECTA UN PLANTEL ESCOLAR EN DESUSO.

A. Será elegible para adquirir mediante Venta Directa un Plantel Escolar en Desuso, aquella persona natural o jurídica 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, esta 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 esta 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 o su Director(a) Ejecutivo(a) podrá autorizar la sustitución, siempre que este 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 o su Director(a) Ejecutivo(a) 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, según se le requiere a toda Persona que desee contratar con Entidades Gubernamentales para la realización de servicios o la venta o entrega de bienes. La declaración jurada debe proveer información de si la Persona 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.

B. El (la) Director(a) Ejecutivo(a) podrá establecer cualquier proceso que entienda necesario para, de tiempo en tiempo, dar publicidad y solicitar propuestas en cuanto a los Plantes Escolares en Desuso existentes. Además, podrá requerir cualquier información, documentos o certificación adicional, según sea necesario para evidenciar la legitimidad de la Persona o para cumplir con las leyes y reglamentos aplicables a la disposición de propiedad del Gobierno.

C. No será elegible para adquirir mediante Venta Directa de un Plantel Escolar en Desuso, aquella Persona que:

1. Sea funcionario o empleado del Comité o familiar inmediato o agente de estos, o que presenta la solicitud bajo la dirección y para beneficio del funcionario o empleado en cuestión, excepto que este cumpla con el Artículo 12(A)(4) de este Reglamento previo a llevar a cabo cualquier transacción.
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 Artículo 12(A)(1) de este Reglamento.
4. Omite suplir información, o presente información falsa al Comité, su Director(a) Ejecutivo(a) o cualquier representante autorizado del Comité.

ARTÍCULO 13. - VENTA DIRECTA DE PLANTELES ESCOLARES EN DESUSO.

- a. El Comité podrá autorizar la Disposición de un Plantel Escolar en Desuso, así como los términos y condiciones a los cuales estará sujeta la Disposición.
- b. El proceso para la Venta Directa de los Planteles Escolares en Desuso comenzará mediante la presentación de una Solicitud de Compra y una Propuesta, la cual remitirá al correo electrónico CEDBI@aafaf.pr.gov. No se aceptarán Solicitudes de Compra ni Propuestas que no hayan sido remitidas a este correo electrónico.
- c. Toda transacción de Venta Directa de un Plantel Escolar en Desuso deberá ser aprobada por el (la) Director(a) Ejecutivo(a) o por el Comité, según sea el caso.
- d. El Titular o el Comité dispondrá de los Planteles Escolares en Desuso mediante la formalización del Acuerdo Definitivo. El Comité o el (la) Director(a) Ejecutivo(a) evaluará la solicitud de Venta Directa del Plantel Escolar en Desuso utilizando como base el justo valor en el mercado a ser determinado mediante el correspondiente procedimiento de evaluación y tasación comisionada por el Solicitante, o por el Comité o su Director(a) Ejecutivo(a), de ser necesario, velando por la utilización de la propiedad para el beneficio del interés público. Por tanto, no se requerirá como condición indispensable para la aprobación de una Venta Directa un precio igual al justo valor en el mercado, según determinado mediante una tasación formal comisionada por el Comité o por el (la) Director(a) Ejecutivo(a), o por el Solicitante, en este último caso, según avalada por un tasador revisor designado por el Comité o el (la) Director(a) Ejecutivo(a). El Comité o su Director(a) Ejecutivo(a) aprobará o denegará la Venta Directa tras el balance de estos dos (2) intereses esbozados por la Ley regido por el siguiente criterio: Menor beneficio para el interés público mayor aproximación del precio al justo valor en el mercado.

En la evaluación, el Comité o su Director(a) Ejecutivo(a) determinará si la Disposición requiere la celebración de una Subasta en protección del principio de libre competencia enmarcado en la Ley y si la Venta Directa tendrá el resultado de allegar los mayores recursos posibles al erario sin tener que celebrar una Subasta. Las razones para la aprobación o denegación de una Venta Directa sin tener que celebrar una Subasta quedarán plasmadas en la Resolución o Determinación, según sea el caso, en protección del principio de transparencia enmarcado en el Capítulo 5 de la Ley. En el ejercicio de alcanzar un equilibrio entre los dos (2) intereses aquí expuestos y enunciados en la Ley, el Comité o el (la) Director(a) Ejecutivo(a) deberá tomar en cuenta el efecto que la Disposición tendrá en la promoción del desarrollo económico de Puerto Rico procurando así el bienestar social del pueblo de Puerto Rico. Específicamente, el Comité o el (la) Director(a) Ejecutivo(a) deberá tomar en cuenta el nivel de inversión que en efecto se efectuará en mejoras capitales que habrá de realizar el Solicitante y el número de empleos que habrá de generar la Disposición en la fase de construcción o reconstrucción del Plantel Escolar en Desuso y el número de empleos permanentes que generará la operación que se llevará a cabo en el Plantel Escolar en Desuso. Por lo anterior, una Disposición por debajo de tasación estará justificada si la misma es en beneficio del bienestar e interés público y si la Venta Directa tendrá el efecto de reactivar el mercado de bienes raíces en Puerto Rico. En todas las transacciones con particulares, el Comité cobrará gastos administrativos a base de un tres por ciento (3%) del precio

establecido para la Disposición.

e. La Disposición de un Plantel Escolar en Desuso podrá ser realizada mediante Venta Directa en los casos siguientes:

- i. A las personas que hayan ocupado legalmente el Plantel Escolar en Desuso por al menos un (1) año, y que estén en cumplimiento con los términos y condiciones para dicha ocupación.
- ii. Planteles que colindan con el Proponente, y cuya venta viabilizaría un proyecto en beneficio del predio transferido y del predio del colindante.
- iii. 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.
- iv. Planteles que solamente cuenten con un sólo Proponente elegible, conforme al Artículo 12(A) de este Reglamento, para realizar la compra del mismo.

f. 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 el candidato que cumpla con los criterios siguientes:

- i. Tenga capacidad económica suficiente para adquirir el Plantel Escolar en Desuso.
 - ii. Tenga una propuesta de desarrollo económico que sea cónsona con el mejor y más provechoso uso de la propiedad.
 - iii. Experiencia del Proponente para poder ejecutar la propuesta presentada.
- g. De darse el caso en que más de una entidad o persona, solicite la compra de un mismo Plantel Escolar en Desuso y que todas las propuestas cumplan con todos los criterios señalados en la sección anterior, se recomendará la Disposición del Plantel Escolar en Desuso mediante un proceso de Subasta a ser celebrado por el Titular o el Comité, conforme las disposiciones de este Reglamento, o cualquiera que le suceda.

ARTÍCULO 14.- EVALUACIÓN DE SOLICITUDES DE COMPRA PARA LA VENTA DIRECTA DE PLANTELES ESCOLARES EN DESUSO

A. Toda persona natural o jurídica o Entidad Gubernamental que interese adquirir un Plantel Escolar en Desuso, deberá presentar una Solicitud de Compra, así como una Propuesta que detalle el uso que se le propone dar al mismo. El Comité proveerá un formulario de Solicitud de Compra, 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 (la) Director(a) Ejecutivo(a) del Comité podrá requerir del Solicitante, y será deber de este proveer, los

documentos e información adicional que a juicio del Comité o su Director(a) Ejecutivo(a), 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 Entidad Gubernamental, deberá presentar junto a su solicitud la dispensa requerida por la Ley de la Oficina de Ética Gubernamental.

B. El (La) Director(a) Ejecutivo(a) deberá evaluar, recomendar y someter para aprobación del Comité toda Solicitud de Compra y efectuará aquellas otras gestiones que le sean encomendadas por el Comité.

C. No obstante lo anterior, si una Solicitud de Compra y Propuesta no cumple con los requisitos legales y reglamentarios, el (la) Director(a) Ejecutivo(a) así lo notificará a la persona que haya presentado la Solicitud de Compra y Propuesta en un término no mayor de quince (15) días.

D. Una vez recibida una Solicitud de Compra debidamente cumplimentada, el (la) Director(a) Ejecutivo(a) 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 o el Gobierno.
 - 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 Escolar en Desuso.
 - e. Cualquier otra razón que establezca la no deseabilidad de la venta del Plantel Escolar en Desuso.
4. En caso que una Solicitud no cumpla con los requisitos legales y reglamentarios para ser considerada, el (la) Director(a) Ejecutivo(a) notificará a la persona que presentó la Solicitud y Propuesta de tal hecho en no más de quince (15) días.
5. El (La) Director(a) Ejecutivo(a) preparará un acta con sus recomendaciones, las que incluirán, si así procede, los términos para la venta y lo enviará al Comité para su aprobación en caso de que dicho poder de aprobación no haya sido delegado por el Comité en el (la) Director(a) Ejecutivo(a) en cuyo caso será el (la) Director(a)

Ejecutivo(a) el (la) que tendrá el poder de aprobar o denegar la Propuesta.

ARTÍCULO 15.- APROBACIÓN DE PROPUESTAS PARA LA VENTA DIRECTA DE UN PLANTEL ESCOLAR EN DESUSO

El (la) Director(a) Ejecutivo(a) podrá autorizar la Venta Directa de un Plantel Escolar en Desuso, en casos en que solo exista una Solicitud de Compra y Propuesta para un Plantel Escolar en Desuso en Particular, siempre y cuando se cumpla con el Artículo 12(A) de este Reglamento. Una vez el (la) Director(a) Ejecutivo(a) emita su Determinación final, la misma se notificará al solicitante y al Titular para el trámite correspondiente.

ARTÍCULO 16.- ARRENDAMIENTO DE PLANTELES ESCOLARES EN DESUSO

- A. Toda propuesta de arrendamiento de un Plantel Escolar en Desuso debe propender a actividades para el bien común, sea para usos sin fines de lucro, comerciales y/o que promuevan la activación del mercado de bienes raíces y/o la economía en general, incluyendo, sin que se entienda una lista taxativa a: actividades de desarrollo comunitario, centros de atención de deambulantes, albergues para personas sin hogar; albergues para animales abandonados; centros de seguridad y rescate; centros de entrenamiento y supervivencia; centros de entrenamiento físico o deportivos; centros de bellas artes; centros de entrenamiento emocional y atención al ser interior; centro de tratamiento para drogodependientes; centro de talleres de terapias educativas o tutorías para niño, jóvenes y adultos; centros para víctimas de maltrato o violencia doméstica; incubadora de microempresas comunitarias o cooperativas; entre otros.
- B. Toda Propuesta de Arrendamiento será remitida al correo electrónico CEDBI@aafaf.pr.gov. No se aceptarán Solicitudes de Arrendamientos ni Propuestas que no hayan sido remitidas a este correo electrónico.

ARTÍCULO 17. - REQUERIMIENTOS

- A. Toda Propuesta de Arrendamiento deberá contener la información siguiente, según aplique:
- a) Nombre con dos apellidos, razón social o nombre corporativo;
 - b) Cualquier otro nombre o seudónimo por el cual sea conocido;
 - c) Consentimiento de Socios o Resolución Corporativa;
 - d) Documentos corporativos (Artículos de Incorporación y Estatutos) o documentos constitutivos de la razón social;
 - e) Desglose de accionistas, socios o integrantes de la entidad;
 - f) Estado civil;

- g) Si casado, nombre con dos apellidos del cónyuge;
- h) Dirección residencial/física;
- i) Dirección postal;
- j) Número de seguro social personal o patronal;
- k) Número de licencia de conducir;
- l) Tres referencias (en caso de entidades sin fines de lucro, una de estas deberá ser de ODSEC, según detallado en el inciso “n”);
- m) Descripción específica del uso que se propone darle al plantel escolar en desuso;
y,
- n) Descripción específica sobre la procedencia de fondos para el uso que propone darle al plantel escolar en desuso. Deberá someter copia de los estados financieros, planillas, o acreditar de cualquier otra forma al Comité o a su Director(a) Ejecutivo (a), la capacidad económica razonable para cumplir con sus obligaciones, incluyendo, sin que se entienda como una limitación, los costos de mantenimiento, las contribuciones territoriales (CRIM) y los seguros aplicables. De ser una entidad sin fines de lucro, deberá evidenciar el flujo de fondos suficientes para sufragar la operación, y deberá proveer certificación de la Oficina para el Desarrollo Socioeconómico y Comunitario (ODSEC) acreditando su estado bona fide y opinión sobre la viabilidad para cumplir con sus obligaciones.

ARTÍCULO 18.- CONDICIONES Y GARANTÍAS DEL ARRENDAMIENTO

Todo Contrato de Arrendamiento incluirá aquellas condiciones de uso del Plantel Escolar en Desuso que el Arrendador haya negociado con el Arrendatario, incluyendo la Fianza; las pólizas de seguro que debe tener vigente conforme al uso, en las cuales deberá incluir como asegurado adicional al Gobierno de Puerto Rico; mantenimiento; entre otros. Además, el Comité podrá requerir la inclusión de ciertos términos y condiciones para salvaguardar los mejores intereses del Gobierno.

Todo Contrato de Arrendamiento conllevará la prestación de una Fianza. Disponiéndose que se eximirá del requerimiento de prestación de Fianza a Entidades Gubernamentales y Entidades Municipales.

ARTÍCULO 19- EVALUACIÓN DE PROPUESTAS DE ARRENDAMIENTO

El Comité recibirá las Propuestas de Arrendamiento y verificará que contenga la información requerida en la Hoja de Cotejo que adopte mediante Resolución. De no cumplir con los documentos o certificaciones que dispone la Hoja de Cotejo, no se recibirá la Propuesta de Arrendamiento. Si por inadvertencia de cumplimiento con algún requisito o certificación se recibiera la Propuesta de Arrendamiento, la misma será descartada, previa notificación al Proponente. Además, el Comité o

su Director(a) Ejecutivo(a), se asegurará que para dicho trámite se observe estrictamente un registro de orden de llegada de las Propuestas de Arrendamiento. Una vez recibida una Propuesta de Arrendamiento debidamente cumplimentada, se procederá de acuerdo con lo siguiente:

- a) Determinará si existen otras circunstancias que sugieran no dar curso a la Propuesta de Arrendamiento, tales como:
 - a. Política pública;
 - b. Acuerdos u obligaciones con terceras personas que afecten el uso propuesto para el Plantel Escolar en Desuso;
 - c. Restricciones naturales o impuestas que impidan o limiten el uso propuesto del Plantel Escolar en Desuso;
 - d. Determinaciones del Arrendador que establezcan la deseabilidad de no utilizar el Plantel Escolar en Desuso para los fines propuestos;
 - e. Cualquier otra razón del Comité que establezca la no deseabilidad del Arrendamiento del Plantel Escolar en Desuso para los fines propuestos.
- b) Podrá evaluar la Propuesta de Arrendamiento de acuerdo con los requisitos siguientes:
 - a. Que los fines propuestos sean cónsonos con el Artículo 15 de este Reglamento;
 - b. Que el Arrendatario tenga la capacidad demostrada de cumplir a cabalidad con el Arrendamiento;
 - c. Capacidad económica y/o historial de cumplimiento (referencia) del Arrendatario.
- d) Cualquier otro requerimiento o condición que establezca el Comité en el descargo de sus funciones.

ARTÍCULO 20- CANON Y TÉRMINO DEL ARRENDAMIENTO

El Canon se calculará e impondrá por el Comité conforme a los siguientes:

- i. Cuando se trate de entidades sin fines de lucro debidamente acreditadas y/o Entidades Gubernamentales y Entidades Municipales, serán por el término mínimo de (1) un año y podrán ser objeto de un canon mensual mínimo de un dólar (\$1.00), a discreción del Comité;
 - a. El (La) Director(a) Ejecutivo(a) notificará de la autorización del Contrato

de Arrendamiento al Arrendador y al Proponente. Además, ordenará al Arrendador que efectúe el correspondiente Contrato de Arrendamiento.

- b. No más tarde de treinta (30) días siguientes al registro del Contrato de Arrendamiento en la Oficina del Contralor, el Arrendador deberá remitir copia digital del Contrato de Arrendamiento suscrito por ambas partes al correo electrónico: CEDBI@aafaf.pr.gov.
 - c. El Comité podrá, a su discreción, determinar el canon de arrendamiento aplicable utilizando como referencia cualquier tipo de estudio o guía de renta por zonas que se adopte posteriormente, así como referirse a los parámetros aplicables a las entidades con fines de lucro sobre el justo valor en el mercado. Por otro lado, a la hora de fijar el canon de arrendamiento aplicable, el Comité deberá considerar si el inmueble, o los ingresos que genera, sirve de garantía de cualquier obligación contraída previamente.
- ii. Cuando se trate de Arrendamientos con entidades con fines de lucro, el canon de arrendamiento se determinará a base de lo siguiente:
- a. Dentro de los parámetros del uno al ocho por ciento (1-8%) del justo valor en el mercado del Plantel Escolar en Desuso a ser determinado mediante el proceso correspondiente de tasación, según descrito en este Reglamento, o a través de un estudio renta por zonas que se adopte posteriormente.
 - b. Los Contratos de Arrendamiento por un término mayor de tres (3) años, serán permisibles siempre y cuando la inversión o mejora que se efectúe en el Plantel Escolar en Desuso sobrepase Cincuenta Mil Dólares (\$50,000), para lo cual tienen que proveer evidencia mediante certificación y/o desglose detallado de las mejoras o inversión efectuadas o a efectuarse, a satisfacción del Comité o su Director(a) Ejecutivo(a). Disponiéndose que no realizar las inversiones o mejoras anticipadas constituirá justa causa para resolver el contrato de arrendamiento por el Titular.
- iii. Renovaciones de Contratos de Arrendamiento vigentes con entidades sin fines de lucro, Entidades Gubernamentales y Entidades Municipales:

A discreción del Comité, se podrá mantener el canon mensual mínimo de un dólar (\$1.00) y el término mínimo de un (1) año, o aquellos cánones y términos, según aplicables. La renovación solo procederá, si el Arrendatario notifica al Arrendador su interés en continuar en el Plantel en Desuso, con al menos sesenta (60) días antes del vencimiento del Contrato de Arrendamiento. En su solicitud de renovación o enmienda al Contrato de Arrendamiento incluirá un informe de logros con ilustraciones, según el uso o proyecto empleado, incluyendo

información de las mejoras o inversión efectuada en el Plantel Escolar en Desuso. Copia de la solicitud de nuevo Contrato de Arrendamiento o enmienda, deberá remitirse al Comité a través de CEDBI@aafaf.pr.gov.

iv. Renovaciones de Contratos de Arrendamiento vigentes con entidades con fines de lucro:

Del Arrendatario interesar continuar con el Contrato de Arrendamiento, tendrá la responsabilidad de notificar al Arrendador mediante solicitud escrita con sesenta (60) días de antelación a la fecha de vencimiento del Contrato de Arrendamiento, de lo cual deberá remitir copia al (a la) Director(a) Ejecutivo(a) del Comité al correo electrónico CEDBI@aafaf.pr.gov.

1. Previo a autorizar la renovación del Arrendamiento, el Arrendador y/o algún representante del Comité, deberán inspeccionar el Plantel Escolar en Desuso para determinar la adecuada utilización del Plantel Escolar en Desuso conforme a los términos y condiciones del Contrato de Arrendamiento.

a. El canon de Arrendamiento será revisado y se determinará a base de lo siguiente:

- Dentro de los parámetros del uno al ocho por ciento (1-8%) del justo valor en el mercado del Plantel Escolar en Desuso a ser determinado mediante el proceso correspondiente de tasación, según descrito en este Reglamento, o a través de un estudio de renta por zonas.

b. El (La) Director(a) Ejecutivo(a) notificará de la autorización de la Renovación del Contrato de Arrendamiento al Arrendador y al Arrendatario, incluyendo el canon revisado aplicable. Además, ordenará al Arrendador que efectúe la correspondiente enmienda al Contrato de Arrendamiento o nuevo Contrato, conforme a sus procedimientos internos. El Arrendador deberá remitir copia de la enmienda o nuevo Contrato de Arrendamiento suscrito por ambas partes a la dirección de correo electrónico: CEDBI@aafaf.pr.gov, no más tarde de treinta (30) días siguientes al registro del Contrato de Arrendamiento o su enmienda en la Oficina del Contralor.

v. Las Propuestas de Arrendamientos o Renovaciones de Contratos de Arrendamiento vigentes serán evaluadas por el Comité. Disponiéndose que el (la) Director(a) Ejecutivo(a) podrá notificar cualquier determinación del Comité. Cualquier cambio o variación de los fines y propósitos acordados en el contrato podrá conllevar la revisión e imposición de un nuevo canon por el Comité.

- vi. El Comité podrá adoptar cualquier norma de aplicación general que establezca, regule o limite el término de un arrendamiento concedido al amparo de este Reglamento.

ARTÍCULO 21- NOTIFICACIÓN DEL COMITÉ

Una vez el Comité haga su determinación se notificará al Arrendador y al Solicitante. El Arrendador procederá con la preparación y firma del Contrato de Arrendamiento, conforme las normas y procedimientos aplicables al Arrendador.

Los Arrendamientos aprobados serán referidos al Administrador de Propiedades y/o la División Legal del Arrendador para la redacción del Contrato de Arrendamiento. Luego de otorgado el Contrato de Arrendamiento por ambas partes, el Arrendador remitirá copia digital, incluyendo evidencia de pago de la Fianza, a la dirección de correo electrónico CEDBI@aafaf.pr.gov. El Arrendador será responsable de la entrada del Arrendatario para posesión del Plantel Escolar en Desuso, conforme los términos y condiciones del Contrato de Arrendamiento.

ARTÍCULO 22- SUPERVISIÓN

De encontrarse por el funcionario del Arrendador o del Comité que el Plantel Escolar en Desuso no se está utilizando por el Arrendatario para los fines y propósitos acordados, o que no se le ha dado el mantenimiento adecuado al mismo, se referirá de inmediato a la división legal del Arrendador quien procederá a notificar al Arrendatario del incumplimiento y proveerle un término de diez (10) días laborables para curar el defecto o incumplimiento. Del Arrendatario no corregir el defecto o incumplimiento, el Arrendador procederá a ordenar el trámite de resolución del Contrato de Arrendamiento.

El Arrendador llevará un registro de los Planteles Escolares en Desuso arrendados, a manera que se facilite conocer con ciento veinte (120) días de anticipación el vencimiento de cada Contrato de Arrendamiento. Utilizando dicho calendario, se notificará a todos aquellos Arrendatarios cuyo Contrato esté por vencer, como recordatorio que deberá solicitar por escrito su interés de arrendar el Plantel Escolar en Desuso por un término adicional. Se les indicará a los Arrendatarios en dicha notificación que si interesan arrendar nuevamente el Plantel Escolar en Desuso deberán gestionar, renovar y someter una nueva fianza, y que el Comité se reserva el derecho y la facultad para modificar cualesquiera términos y condiciones del Arrendamiento. Además, se les apercibirá a los Arrendatarios en la notificación que, de no recibirse una solicitud escrita previo al vencimiento, el Arrendador estará en la libertad de ofrecer o ceder en Arrendamiento dicho Plantel Escolar en Desuso a otras personas interesadas.

No más tarde de diez (10) días laborables de haber concluido el Contrato de Arrendamiento, sin haberse renovado el mismo, un funcionario del Arrendador visitará el Plantel Escolar en Desuso y solicitará su entrega voluntaria. Si el Arrendatario se negara, el funcionario notificará a la división legal del Arrendador para que inicie los procedimientos judiciales de desahucio. Disponiéndose que lo dispuesto en este párrafo no afectará la posesión de aquellos arrendatarios que demuestren fehacientemente que realizaron los trámites correspondientes para promover la

renovación del arrendamiento y que no se pactó su renovación por causas imputables a la parte arrendadora. En esos casos, se seguirá el trámite correspondiente a una renovación de contrato de arrendamiento, aunque se requiera la otorgación de un nuevo acuerdo de arrendamiento.

ARTÍCULO 23. - RENOVACIÓN O ENMIENDA DE CONTRATO

Toda renovación o enmienda de contrato se hará por escrito y ante notario público, según requerido, previa la aprobación del Comité. En todos los casos de renovación de contrato se requerirá la renovación de la fianza y seguros correspondientes, según aplicable.

ARTÍCULO 24. - FACTURACIÓN, COBROS DEL CONTRATO Y DESAHUCIO

La división de finanzas del Arrendador tendrá un expediente por cada arrendamiento, con copia de la Propuesta de Arrendamiento, evaluación y determinación del Comité, según aplique, contrato, fianza y cualquier otro documento pertinente. La división de finanzas del Arrendador será responsable por la facturación y cobro mensual del canon, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Arrendamiento.

PARTE V REQUISITOS APLICABLES A TODA DISPOSICIÓN

ARTÍCULO 25.- ACUERDO DEFINITIVO

Luego de adjudicada una Subasta o aprobada una Venta Directa de un Bien Inmueble o Plantel Escolar en Desuso, y luego de transcurridos los términos de reconsideración dispuestos en este Reglamento, según sean aplicables, el Titular y la parte compradora firmarán el Acuerdo Definitivo dentro de cuarenta y cinco (45) días luego de la notificación de adjudicación de la Subasta o la aprobación final de la Venta Directa u otra Disposición del Bien Inmueble o Plantel Escolar en Desuso, conforme al proceso de Disposición correspondiente dispuesto en este Reglamento. Dicho Acuerdo Definitivo será preparado de conformidad con todas las leyes aplicables y estará sujeto a todos los términos y condiciones dispuestos por el Comité o su Director(a) Ejecutivo(a).

Los Bienes Inmuebles y Planteles Escolares en Desuso serán transferidos o puestos en posesión del Solicitante agraciado, según sea el caso, libre de cargas y gravámenes, salvo aquellas cargas y gravámenes de índole no monetaria que surjan o pudieren surgir de una inspección del Bien Inmueble o el Plantel Escolar en Desuso o del Registro de la Propiedad, o que se hayan divulgado mediante los avisos de Subasta o aquellas que el Comité o su Director(a) Ejecutivo(a) y el Solicitante agraciado hayan acordado continuarán afectando el Bien Inmueble o Plantel Escolar en Desuso. Todo Bien Inmueble y Plantel Escolar en Desuso se ofrecerá en toda instancia como está, donde está, con todas sus faltas ("*as is, where is, with all faults*") y sin garantía alguna en cuanto a condición ambiental, por lo tanto, no se aceptarán reclamaciones luego de adjudicadas las Subastas o aprobadas las Ventas Directas. Como parte del Acuerdo Definitivo, la parte adquirente renunciará al saneamiento por vicios ocultos.

De ser necesario, el (la) Director(a) Ejecutivo(a) podrá designar el abogado-notario que redactará el Acuerdo Definitivo y citará al Solicitante agraciado para su firma. Luego de otorgado el Acuerdo Definitivo por el representante autorizado del Titular, la División Legal del Titular

notificará copia simple del Acuerdo Definitivo otorgado a la División de Finanzas del Titular y a la Oficina del Contralor y remitirá copia digital a la siguiente dirección de correo electrónico: CEDBI@aafaf.pr.gov. Además, el abogado-notario designado será responsable de entregar al Solicitante agraciado una primera copia certificada de la Escritura donde quedará plasmada la transacción de optarse por su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente y la Solicitud de Cambio de Dueño ante el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM), en caso que la Disposición conlleve la transferencia del dominio. El abogado-notario designado procurará también que se dé cumplimiento a lo ordenado por la Junta de Planificación de Puerto Rico en su Resolución JPE-2018-069 de aprobada el 17 de julio de 2018, así como cualquier otra norma sucesora que adopte la Junta de Planificación de Puerto Rico.

El Solicitante agraciado, o su representante, deberá presentar copia certificada de la Escritura para inscripción en la sección correspondiente del Registro de la Propiedad. El Solicitante agraciado, o su representante, deberá proveer al (a la) Director(a) Ejecutivo(a) del Comité y a la División Legal del Titular, evidencia de presentación en el Registro y copia ponchada de la Solicitud de Cambio de Dueño ante el CRIM en caso de que la Disposición conlleve la transferencia del dominio. El notario que autorice el instrumento público o Escritura proveerá al (a la) Director(a) Ejecutivo(a) evidencia de cumplimiento con la presentación de la Planilla Informativa de Traslado de Bienes Inmuebles en el Departamento de Hacienda.

El (La) Director(a) Ejecutivo(a) podrá requerir al Titular del Bien Inmueble o del Plantel Escolar en Desuso objeto de la transacción o al solicitante agraciado, cualquier otro documento, trámite o certificación, según sea necesaria para mantener un récord completo de la transacción.

El depósito entregado por el Solicitante agraciado y el balance del precio de compraventa de tratarse de una venta, será entregado al Titular quien bajo el Acuerdo Definitivo extenderá la carta de pago al Solicitante agraciado. Se apercibe que el Comité le retendrá al Titular el cargo de tres por ciento (3%) del valor de la transacción para cubrir gastos administrativos del Comité incurridos en el proceso de Disposición. En caso de tratarse de un arrendamiento, el Comité luego de la referida retención del tres por ciento (3%), transferirá el depósito al Titular-arrendador quien luego de instaurado el depósito de garantía (*security deposit*) reembolsará su balance al Solicitante agraciado y por tanto, Arrendatario bajo el Acuerdo Definitivo.

ARTÍCULO 26.- CERTIFICACIONES

El Comité no aprobará el otorgamiento del Acuerdo Definitivo hasta verificar que se cumplan con los siguientes requisitos:

1. El Solicitante agraciado presente al Comité una declaración jurada actualizada conforme a las disposiciones de la Ley Núm. 2-2018, según enmendada;
2. El Titular certifique al Comité que, a la fecha del cierre de la Disposición del Bien Inmueble, el Bien Inmueble objeto de la disposición no es utilizado por las diferentes divisiones u oficinas de dicho Titular;

3. La Junta Revisora certifique que, a la fecha del cierre de la Disposición del Bien Inmueble, ninguna Entidad Gubernamental propone ocupar el Bien Inmueble como parte del Plan de Desarrollo y Rehabilitación de Estructuras Públicas, y
4. El Titular certifique que se ha cumplido con los requisitos impuestos por la Junta de Planificación en su Resolución JPE-2018-069 de fecha 17 de julio de 2018, así como cualquier otra norma sucesora que adopte la Junta de Planificación de Puerto Rico.

Se advierte que, con excepción de la declaración jurada descrita en el inciso 1, las certificaciones mencionadas en los incisos dos (2) y (3), no serán aplicables en los procesos de Disposición de Planteles Escolares en Desuso.

ARTÍCULO 27.- GASTOS

Los gastos incidentales a la preparación, otorgamiento e inscripción de la escritura así como los honorarios notariales del notario designado por el (la) Director(a) Ejecutivo(a) del Comité, calculados a razón del medio del uno por ciento (1/2%), siendo este el mínimo que impone la Ley Notarial de Puerto Rico de 1987, según enmendada, serán por cuenta y cargo del Solicitante agraciado.

Cualquier otro gasto relacionado a la Disposición de un Bien Inmueble o Plantel Escolar en Desuso, se determinará por acuerdo entre las partes.

ARTÍCULO 28.- INHABILIDAD DEL(A) DIRECTOR(A) EJECUTIVO(A)

En aquellos casos en los que el (la) Director(a) Ejecutivo(a) autorice la Venta Directa de un Bien Inmueble o un Plantel Escolar en Desuso, el (la) funcionario(a) no podrá fungir como agente autorizado para llevar a cabo una transacción relacionada a la transferencia del título del inmueble. En esos casos, se requerirá a la entidad con la titularidad llevar a cabo la transacción correspondiente.

ARTÍCULO 29.- RECONSIDERACIÓN Y REVISIÓN JUDICIAL

Una parte adversamente afectada por la Disposición de un Bien Inmueble o Plantel Escolar en Desuso conforme a las disposiciones de la Ley o este Reglamento podrá presentar una solicitud de reconsideración ante el Comité dentro de un término de veinte (20) días contados a partir de la adjudicación de la Subasta y la Disposición final de una propuesta sobre Venta Directa. El Comité deberá considerar la solicitud de reconsideración dentro de los treinta (30) días de haberse presentado. El Comité podrá extender dicho término una sola vez, por un término adicional de quince (15) días calendario. Si el Comité no se expresa con relación a la solicitud de reconsideración dentro del término correspondiente, se entenderá que esta ha sido rechazada de plano. La parte adversamente afectada podrá presentar un recurso de revisión en el Tribunal de Apelaciones dentro de un término de veinte (20) días contados a partir de (i) la determinación del Comité con relación a la solicitud de reconsideración, si la parte adversamente afectada permanece inconforme con la determinación del Comité o (ii) desde el rechazo de plano de la petición de reconsideración por el Comité.

ARTÍCULO 30.- MISCELÁNEAS

1. Cálculo de Períodos. Donde este Reglamento requiera que se tome una acción: (i) dentro de un período determinado de tiempo después de que una acción es tomada, el día en que se tome la acción no se tomará en cuenta en el cálculo de ese período; (ii) dentro de un período determinado, ese período tiene que incluir por lo menos dos (2) días laborables; y (iii) dentro de un período determinado, cuando el último día de ese período no sea un día laborable, el período se extenderá para incluir el próximo día laborable.

2. Derecho de Adquisición preferente para adquirir Bienes Inmuebles y Planteles Escolares en Desuso mediante Venta Directa

En primer lugar, tendrán derecho preferente para adquirir Bienes Inmuebles de las Entidades de la Rama Ejecutiva mediante Venta Directa las personas naturales o sus herederos, así como las personas jurídicas, a quienes se les haya expropiado el Bien Inmueble o de quien se haya adquirido el Bien Inmueble por cualquier otra forma.

En segundo lugar, las personas que hayan estado ocupando legalmente el Bien Inmueble o Plantel Escolar en Desuso por al menos un (1) año, y que esté en cumplimiento con los términos y condiciones para dicha ocupación.

En tercer lugar, los dueños de los predios colindantes.

Cuando el Bien Inmueble es uno cuya cabida o forma no se ajuste a los requisitos de la Junta de Planificación o entidad sucesora o dicho predio no tuviese acceso a la vía pública, tendrán derecho preferente en primer lugar los dueños de los predios colindantes.

Si varios dueños de predios colindantes o integrantes de una sucesión o comunidad de bienes estuvieran interesados en adquirir el Bien Inmueble o el Plantel Escolar en Desuso, tendrá prioridad el colindante o integrante de la sucesión o comunidad de bienes que primero haya presentado su solicitud. De haberse presentado solicitudes simultáneamente por varios colindantes o integrantes de una sucesión o comunidad de bienes, la solicitud se adjudicará conforme a los reglamentos de la Junta de Planificación o la Entidad Gubernamental con jurisdicción en esta materia, y en igualdad de condiciones, mediante sorteo ante notario público.

Para las partes interesadas poder ejercer el derecho preferente de adquisición deberán notificar de su deseo de ejercitar su derecho al Comité, al (la) Director(a) Ejecutivo(a) o al Titular del Bien Inmueble o Plantel Escolar en Desuso dentro del término de treinta (30) días contados a partir de la última fecha señalada en el aviso público de Subasta para inspección del inmueble por Licitadores. Disponiéndose que nada en este Reglamento obliga al CEDBI ni al (la) Director(a) Ejecutivo(a) a realizar actos afirmativos para notificar o alertar a posibles tenedores del derecho preferente de adquisición de que determinado Bien Inmueble o Plantel Escolar en Desuso será dispuesto de conformidad con este Reglamento.

3. Distribución, Notificación o Publicación. A menos que este Reglamento disponga otra cosa, en aquellas instancias donde este Reglamento requiera la distribución, notificación o publicación de un

documento o decisión del Comité o de su Director(a) Ejecutivo(a), podrá satisfacerse tal requisito con la publicación de dicho documento o decisión en el portal de Internet de AAFAF o del Comité, así como mediante cualquier otro mecanismo de notificación electrónica.

4. Intención. La intención de este Reglamento es proveer procedimientos expeditos y flexibles y, por consiguiente, se interpretará liberalmente a fin de efectuar esa intención y sus propósitos. Las desviaciones no materiales de los requisitos de este Reglamento no deberán, a la entera discreción del Comité, ser causa para descalificación de cualquier proceso de disposición de Bienes Inmuebles.

5. Negociaciones y Discusiones. Cualquier negociación, conversación o discusión requerida por cualquier disposición de este Reglamento podrá llevarse a cabo en persona, por conferencia telefónica o conferencia de vídeo.

6. 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 declarado 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.

7. Derogación. La adopción de este Reglamento deroga expresamente el Reglamento Núm. 8972 de 7 de julio de 2017, Reglamento para la Evaluación y Disposición de Bienes Inmuebles de la Rama Ejecutiva del Gobierno de Puerto Rico bajo la Ley Núm. 26-2017, y el Reglamento Núm. 8980 de 2 de agosto de 2017, Reglamento Especial para la Evaluación y Arrendamiento de Planteles Escolares en Desuso con Propuestas No Solicitadas, así como cualesquiera reglamentos o procedimientos internos establecidos al amparo de los reglamentos derogados y/o que resulten incompatibles con este Reglamento. Disponiéndose que nada en este Reglamento afecta la vigencia de la Resolución Núm. 2019-068 del 15 de septiembre de 2019, así como cualquier otra norma sucesora que adopte el Comité en el descargo de sus funciones.

8. Efectividad. Este Reglamento será efectivo treinta (30) días después de su presentación en el Departamento de Estado.