



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE
PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE ESTADO

9 de agosto de 2016

Lcdo. Víctor Falcón Dávila
Director Ejecutivo
Centro de Recaudación de Ingresos Municipales
P.O. Box 195387
San Juan, Puerto Rico 00919-5387

Estimado licenciado Falcón:

Tenemos a bien informarle que el **28 de julio de 2016**, quedó radicado en este Departamento, a tenor con las disposiciones de la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, el siguiente reglamento:

Número: **8777** **Reglamento para Establecer Guías y Procedimientos en la Solicitud y Aprobación de Informes de Valoración de Bienes Raíces y Bienes Mueble a Valor de Mercado y Estudios de Renta Para Fines Públicos. El propósito de este reglamento es establecer unas guías y procedimientos uniformes de conformidad con los requisitos de las Leyes Núm. 81-1991 y Núm.83-1991, para la solicitud de informes de valoración y estudios de mercado necesarios para la adquisición, arrendamiento, disposición, y cualquier otro fin público de bienes muebles e inmuebles.**

Conforme a la Ley 149 de 12 de diciembre de 2005, el Departamento de Estado radicará una copia a la Biblioteca Legislativa. Incluimos copia del reglamento numerado.

Cordialmente,

Francisco E. Cruz Febus
Secretario Auxiliar de Asuntos de Gobierno

Anejos

JLP/Inv

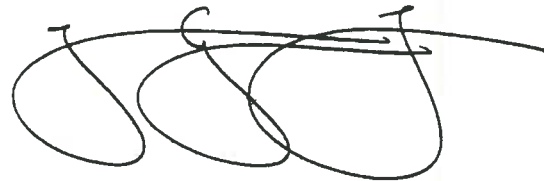
ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
CENTRO DE RECAUDACIÓN DE INGRESOS MUNICIPALES

COPY

Número: 8777

Fecha: 28 de julio de 2016

Aprobado: Hon. Víctor A. Suárez Meléndez
Secretario de Estado



Por: Francisco E. Cruz Febus
Secretario Auxiliar de Asuntos de Gobierno

**REGLAMENTO PARA ESTABLECER GUIAS Y PROCEDIMIENTOS EN LA
SOLICITUD Y APROBACIÓN DE INFORMES DE VALORACIÓN DE
BIENES RAICES Y BIENES MUEBLE A VALOR DE MERCADO Y
ESTUDIOS DE RENTA PARAFINES PÚBLICOS**

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
CENTRO DE RECAUDACIÓN DE INGRESOS MUNICIPALES

REGLAMENTO PARA ESTABLECER GUÍAS Y PROCEDIMIENTOS EN LA SOLICITUD Y APROBACIÓN DE INFORMES DE VALORACIÓN DE BIENES RAÍCES Y BIENES MUEBLE A VALOR DE MERCADO, Y ESTUDIOS DE RENTA PARA FINES PÚBLICOS

Tabla de Contenido

Artículo I - BASE LEGAL	2
Artículo II - PROPÓSITO	2
Artículo III - POLÍTICA PÚBLICA	2
Artículo IV - APLICABILIDAD.....	2
Artículo V - INTERPRETACIÓN DE OTRAS LEYES Y REGLAMENTOS	2
Artículo VI - DEFINICIONES.....	3
Artículo VII - ESTÁNDARES MÍNIMOS UNIFORMES DE TASACIÓN	5
Artículo VIII - INFORMES DE VALORACIÓN	6
Artículo IX - ADQUISICIONES DE INMUEBLES	7
Artículo X - ESTUDIO DE RENTAS	8
Artículo XI - TASACIÓN SOLICITADA PARA VENTA EN PÚBLICA SUBASTA	8
Artículo XII - CLÁUSULA DE SALVEDAD.....	9
Artículo XIII - DEROGACIÓN	9
Artículo XIV - VIGENCIA.....	9

Artículo I - BASE LEGAL

Este Reglamento se promulga en virtud de las facultades conferidas por la Ley Núm. 80 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, 21 LPRAs secs. 5801 et seq., conocida como la *Ley del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales* ("Ley Núm. 80-1991"); la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, 21 LPRAs secs. 4001 et seq., conocida como la *Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 1991* ("Ley Núm. 81-1991"); y la Ley Núm. 83 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, 21 LPRAs secs. 5001 et seq., conocida como la *Ley de Contribución Municipal sobre la Propiedad de 1991* ("Ley Núm. 83-1991").

Este Reglamento se adopta de conformidad con la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, 3 LPRAs secs. 2101 et seq., conocida como la *Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico* ("Ley Núm. 170-1988").

Artículo II - PROPÓSITO

El propósito de este reglamento es establecer unas guías y procedimientos uniformes de conformidad con los requisitos de las Leyes Núm. 81-1991 y Núm. 83-1991, para la solicitud de informes de valoración y estudios de mercado necesarios para la adquisición, arrendamiento, disposición, o para cualquier otro fin público de bienes muebles e inmuebles.

Artículo III - POLÍTICA PÚBLICA

La aprobación de estas guías responde a nuestro compromiso de proveer un procedimiento uniforme y rápido para que el CRIM y los municipios que utilicen los servicios de la Unidad de Bienes Raíces del CRIM para cualquier asunto relacionado a la valoración y estudios de mercado para la adquisición, arrendamiento, disposición y cualquier otro fin público de bienes muebles e inmuebles.

Artículo IV - APLICABILIDAD

A todo Municipio solicitante: este Reglamento aplica a toda solicitud de servicios de bienes raíces, cualquier transacción que conlleve la aprobación de informes de valoración o estudio de mercado o revisión de los mismos. Será de aplicación a todo evaluador del CRIM que tenga la responsabilidad o sea asignado a preparar informes de mercado y cualquier asunto de bienes raíces.

Artículo V - INTERPRETACIÓN DE OTRAS LEYES Y REGLAMENTOS

Las disposiciones de este Reglamento serán complementadas por cualquier ley o reglamento aplicable a los procesos de adquisición y disposición de bienes muebles e inmuebles a ser dedicados para fines públicos; así como por cualquier ley o reglamento relacionada a la valoración de bienes raíces, como por ejemplo, la Ley Núm. 277 de 31 de julio de 1974, según

enmendada, 20 LPRA secs. 2301 et seq., la cual reglamenta a los Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces de Puerto Rico, y las Normas Uniformes de Estándares de Práctica Profesional de Tasación ("USPAP" por sus siglas en inglés).

Cualquier asunto no cubierto por este Reglamento, será resuelto por el (la) Director(a) Ejecutivo(a) de conformidad con las leyes y reglamentos aplicables; y en todo aquello que no esté previsto en las mismas, se regirá por las normas de sana administración para cumplir con la política pública y cualesquiera otros fines establecidos en las Leyes Núm. 80-1991, Núm. 81-1991 y Núm. 83-1991.

Este Reglamento no será interpretado como una limitación de los poderes y facultades del CRIM bajo cualquier ley o reglamento existente.

Artículo VI - DEFINICIONES

Los siguientes términos tendrán el significado que a continuación se indica, excepto cuando del contexto se desprenda un significado distinto:

1. **ADQUISICIÓN** - Significa obtener la propiedad de una cosa en cualquier forma legal incluyendo, pero sin limitarse compraventa, proceso de expropiación forzosa, cobro de contribuciones mediante el procedimiento de apremio y/o ventas en pública subasta.
2. **ARRENDAMIENTO** - Convenio en virtud del cual el dueño de un bien inmueble se obliga a conceder a un tercero el uso y disfrute de éste a cambio de un canon de arrendamiento por un tiempo determinado.
3. **CANON DE ARRENDAMIENTO** - Suma de dinero pagadera periódicamente a cambio de la cual se pone a disposición mediante arrendamiento una propiedad.
4. **CRIM** - El Centro de Recaudación de Ingresos Municipales, entidad creada por la Ley 80 de 30 de agosto de 1991, según enmendada para la administración de fuentes de ingreso de los municipios, quien se encarga de administrar la Ley de Contribución Municipal sobre la Propiedad de 1991. Además, tiene la responsabilidad de notificar, tasar, recaudar y distribuir los fondos públicos provenientes de distintas fuentes dispuestas por Ley y de poner y mantener al día el Catastro de la Propiedad Inmueble de Puerto Rico.
5. **ESTUDIO DE MERCADO** - Es el estudio mediante el cual el municipio o la agencia determina, justifica y certifica el justo valor de un canon de arrendamiento para el espacio a ser arrendado, teniendo en cuenta, entre otros, la localización del edificio, el estado del mismo, y los servicios a ser suministrados por el arrendador como parte del contrato de arrendamiento.

6. INFORME DE VALORACION - Es un informe que prepara un evaluador profesional de bienes raíces autorizado, a petición del CRIM o municipio en el cual emite una opinión de valor del mercado de la propiedad y de conformidad a las Reglas Uniformes para la Práctica Profesional de la Tasación, "USPAP".
7. TASADOR/EVALUADOR DE BIENES RAÍCES - Aquella persona que es empleada o que es contratada por el municipio o la agencia para evaluar las propiedades a adquirirse, disponerse o arrendarse. Todo tasador que es empleado del gobierno no requiere poseer licencia expedida por la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces, a no ser que la reglamentación de la agencia o el municipio disponga otra cosa. De ser una entidad contratada por el Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, deberá poseer licencia según dispone la Ley Núm. 227 de 31 de julio de 1974, según enmendada y conocida como la Ley para Crear la Junta de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces así como la Ley Núm. 194, la cual requiere que para emitir una opinión de valor de mercado en Puerto Rico hay que tener la licencia de Evaluador Profesional Autorizado.
8. TASADOR REVISOR - Profesional certificado y licenciado que está autorizado a ejercer su profesión por la Junta de Examinadores de Evaluadores de Puerto Rico. Será el profesional que evaluará el informe de valoración en segunda instancia y quien será distinto al que lo preparó inicialmente y su encomienda será su eventual aprobación o rechazo. Las funciones de Tasador Revisor podrán llevarse a cabo por el municipio o el CRM.
9. "UNIFORM STANDARDS OF PROFESSIONAL APPRAISAL PRACTICE" - Guía que emplean los tasadores para preparar sus informes de valoración, revisión y todos servicios relacionado a los servicios de valoración de bienes raíces y que es creada por el Appraisal Standards Board del Appraisal Foundation y adoptadas por la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces de Puerto Rico.
10. VALOR DE ALQUILER - El justo valor del alquiler que el arrendatario estaría dispuesto a pagar en metálico por el uso y disfrute del bien inmueble a un arrendador informado.
11. VALOR EN EL MERCADO - Precio de venta más probable expresado en términos de dinero, que un comprador estaría dispuesto a pagar por un derecho real sobre un bien inmueble y por el cual el vendedor estaría dispuesto a vender, si éste ha sido expuesto a un mercado libre por un tiempo razonable, siempre que el comprador y el vendedor estén informados sobre los usos y fines a los que el bien inmueble puede dedicarse de inmediato y en un futuro cercano, y que ambos actúen voluntariamente y no bajo presión o fuerza.

Artículo VII - ESTÁNDARES MÍNIMOS UNIFORMES DE TASACIÓN

Con el propósito de que las agencias y los municipios logren una mayor eficacia y economía en la adquisición, disposición y arrendamiento de bienes inmuebles es necesario que éstas posean, antes de realizar cualquier transacción los siguientes documentos:

1. Copia certificada sobre Consulta de Uso y Ubicación emitida por la Junta de Planificación, en los casos de adquisición.
2. Copia de la resolución emitida por la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) autorizando la adquisición y segregación de la propiedad a favor de la agencia en los casos de adquisición.
3. Los planos de mensura y/o del proyecto, tales como planos de construcción, esquemáticos, de ingeniería, entre otros, en casos de adquisición, disposición y/o expropiación.
4. Estudio de Título o Certificación registral de la propiedad a adquirirse o arrendarse, incluyendo sus cargas y gravámenes. Dichas certificaciones registrales no deberán tener más de tres (3) meses de expedidas al momento de lograrse la transacción de adquisición o arrendamiento.
5. Certificaciones de deuda y valores del Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM) en casos de adquisición y/o expropiación. Dichas certificaciones no deberán tener seis (6) meses de expedidas al momento de lograrse la transacción.
6. Tanto en los casos de arrendamiento como de adquisición, requerir del dueño de la propiedad la Certificación de Deuda expedida por el Departamento de Hacienda. Esta certificación no podrá tener más de seis (6) meses de emitida.
7. Carta o documento oficial certificado del funcionario correspondiente del Municipio, o representante autorizado del CRIM solicitando el servicio deseado.
8. Informe de Valoración en los casos de adquisición, expropiación y arrendamiento u otro contemplados en el ARTICULO XII, Inciso (a) de este Reglamento.
9. Estudio de Renta en los casos de arrendamiento.

Ni el Informe de Valoración, Revisión ni el Estudio de Rentas podrán tener más de un (1) año de preparado, y en el caso del Informe de Valoración, deberá estar firmado por el tasador y contar con el visto bueno y aprobación de un Tasador Revisor del CRIM sujeto a lo que más adelante se dispone.

Artículo VIII - INFORMES DE VALORACIÓN

Todo inmueble a ser adquirido o vendido requerirá de un Informe de Valoración, según se dispone en este reglamento, así como el Reglamento 8606 para el Cobro, Embargo y Disposición de Propiedades. El tasador del CRIM o el que esté bajo un contrato de servicios profesionales, se regirá por las siguientes normas y guías:

1. Todos los tasadores deberán tener licencia vigente y mostrarán evidencia de estar autorizados a ejercer su profesión por la Junta de Examinadores de Evaluadores de Bienes Raíces de Puerto Rico.
2. De la misma forma, usará el "Uniform Standards of Professional Appraisal Practice", USPAP, aprobado por el Appraisal Standards Board del Appraisal Foundation como requisito mínimo obligatorio para preparar los informes de valoración.
3. Aquellos Municipios que no cuenten con tasadores o evaluadores de bienes raíces propios podrán solicitar al CRIM sus servicios para realizar los Informes de Valoración, Informes de Revisión, Estudios de Renta y otros en casos de adquisición y/o expropiación. El CRIM fijará los honorarios por servicios de tasación o revisión.
4. Los Informes de Valoración contendrán la siguiente información:
 - a. Definición del problema,
 - b. Descripción de la propiedad (incluyendo cabida y gravámenes),
 - c. Alcance de la tasación, uso de la tasación, usuario de la tasación,
 - d. Tipo de valor,
 - e. Fecha de efectividad,
 - f. Fecha de reporte,
 - g. Asunciones extraordinarias,
 - h. Definiciones,
 - i. Análisis del mejor y más provechoso uso, proceso de valoración reconciliación, y
 - j. Opinión final de valor, certificación del tasador, adenda y cualquier otra información pertinente para que el informe sea confiable.
5. Todo Informe de Valoración que no fuera preparado por el CRIM deberá someterse a un Tasador Revisor, quien será distinto al que lo prepare para su eventual aprobación o rechazo. Este deberá evaluar dicho informe y certificar por escrito su aprobación para que sea oficial o rechazar el mismo si este fuera el caso.
6. En la alternativa, de no contar el Municipio con un Tasador Revisor o Comité Revisor, el Informe de Valoración deberá enviarse al CRIM para su aprobación o rechazo. Al igual que el Tasador Revisor o el Comité Revisor, el CRIM deberá cerciorarse de que el Informe de Valoración cumpla con los estándares o requisitos de valoración. No

obstante, previo a su aprobación, deberán realizarse las correcciones o revisiones pertinentes y se la informará al municipio y/o agencia.

7. Entre los aspectos a considerarse en dicho informe, se debe evaluar si la información provista y la data recogida por el tasador sostienen que el valor de la propiedad indicada es confiable y este se pueda considerar justo.
8. Los municipios podrán solicitar mediante solicitud escrita, que el CRIM realice este trabajo de revisión. Todo Informe de Valoración que sea sometido al CRIM para revisión deberá contener toda la información antes enumerada y descrita en esta sección. Un expediente que sea recibido incompleto, será devuelto al municipio solicitante indicando la información o documentación que falta. El CRIM tendrá un término de sesenta (60) días, contados a partir del recibo del expediente completo de la solicitud cursada por el municipio. Del CRIM no contestar la solicitud de revisión dentro de dicho término se entenderá ratificado el Informe de Valoración sometido.
9. El Informe de Revisión preparado por el Tasador Revisor, o el Tasador Revisor del CRIM debe indicar los hallazgos que ha encontrado en el informe de valoración bajo revisión más los elementos no contemplados en la preparación del informe original. Deberá además, mencionar los fundamentos específicos por los cuales no aprueba dicho informe original, así como cualquier información, documentación o procedimiento. Todo informe de valoración deberá cumplir con USPAP.
10. Si el Tasador Revisor, o el CRIM y el tasador que preparó el informe original no pueden reconciliar sus diferencias en valor, dicho informe deberá someterse al Sub-Director Ejecutivo del CRIM para decisión final.

Artículo IX - ADQUISICIONES DE INMUEBLES

1. Una vez el Tasador Revisor, Comité Revisor, el CRIM hayan aprobado el Informe de Valoración, el CRIM o el Municipio solicitante podrá concluir los trámites de negociación según establecido en sus respectivas leyes orgánicas o reglamentos.
2. El representante del municipio o el CRIM informará al vendedor el valor de mercado de la propiedad según el informe y estará vedado de realizar una oferta mayor. Aquel representante que se desvíe de esta norma, estará sujeto al proceso administrativo o judicial que corresponda, según ordenen las disposiciones legales vigentes.
3. La persona que rechaza el valor en el mercado ofrecido por el municipio o el CRIM por determinada propiedad debe ofrecer un informe de valoración preparado por un tasador con licencia EPA. Ningún municipio debe aceptar un informe de valoración sin data suficiente o con más de un (1) año de emitido. El informe presentado por la persona particular debe contener evidencia, data o un análisis no contemplado en el informe oficial de la agencia y que justifique el aumento de valor de la propiedad.

4. Una vez surgida dicha contraposición o discrepancia de valores entre el ofrecido por la agencia y el de la persona, la agencia vendrá obligada a referir este asunto a su Tasador Revisor, Comité Revisor o el Tasador Revisor del CRIM para ser evaluado conforme a los estándares establecidos por USPAP y al reglamento de la agencia.
5. La agencia deberá realizar todo esfuerzo por lograr una transacción justa, beneficios y razonable al erario, evitando conceder de forma arbitraria y sin evaluación, el aumento de valor solicitado.
6. En aquellos casos en que los municipios o las corporaciones municipales hayan adquirido o pretendan adquirir una propiedad mediante compraventa cuya deuda, intereses, recargos y penalidades sea setenta y cinco por ciento (75%) o más del valor real en el mercado del respectivo inmueble, el Centro de Recaudación estará facultado a negociar con el municipio. Para ello deberán presentar su solicitud y cumplimiento con el Reglamento de Acuerdos Finales, número 8538 del CRIM.

Artículo X - ESTUDIO DE RENTAS

Antes de que el Municipio suscriba un contrato de arrendamiento, deberá, ya sea por a través de un tasador contratado o través de un tasador del CRIM, realizar un Estudio de Rentas para determinar la renta de mercado vigente por concepto de cánones de arrendamiento en bienes inmuebles y si la misma se atempera a su necesidad. Para ello seguirá las siguientes normas y guías:

1. Cuando el arrendamiento incluya la propiedad completa o una parte sustancial de la misma y haya motivo para anticipar que la necesidad de arrendar va a prolongarse más de cinco (5) años, será también necesario antes de arrendar el hacer un Informe de Valoración.
2. El tasador que haga dicho informe deberá incluir su recomendación en cuanto a los beneficios que traería adquirir la propiedad mediante compra, expropiación o cualquier otro medio legal de mayor beneficio, en lugar de alquilarla.

Artículo XI - TASACIÓN SOLICITADA PARA VENTA EN PÚBLICA SUBASTA

EL CRIM podrá utilizar a la Unidad de Bienes Raíces del CRIM, (o contratar) para producir el Informe de Valoración necesario para los procesos de venta en pública subasta como parte de sus procesos de cobro de contribuciones. Estos Informes constituirán la valoración a valor de mercado oficial del CRIM para cualquier trámite y negociación requerida.

Artículo XII - CLÁUSULA DE SALVEDAD

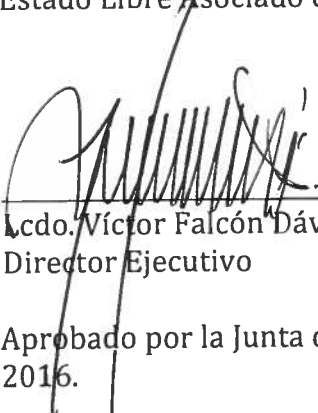
Si cualquier palabra, inciso, oración, artículo o parte de este Reglamento fuese declarada inconstitucional o nula por un tribunal de jurisdicción competente, tal declaración no afectará, menoscabará o invalidará las restantes disposiciones, sino que su efecto se limitará a la palabra, inciso, oración, artículo o parte específica declarada inconstitucional o nula.

Artículo XIII - DEROGACIÓN

Este Reglamento deroga el "Reglamento para Establecer Guías y Procedimientos en la Preparación de Informes de Valoración y Estudios de Mercado para la Adquisición, Disposición y Arrendamiento de Bienes Inmuebles a Ser Dedicados para Fines Públicos", Núm. 7220 de 19 de septiembre de 2006, así como cualquier otro reglamento, regla, orden administrativa, carta circular, memorando, comunicación escrita o instrucción anterior que esté en contravención con este Reglamento.

Artículo XIV - VIGENCIA

Este Reglamento comenzará a regir a los treinta (30) días después de su radicación en el Departamento de Estado, de conformidad con la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como la "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico".



Lcdo. Víctor Falcón Dávila, CPA
Director Ejecutivo

Aprobado por la Junta de Gobierno, Resolución 2016-58, del Acta 2016-39, de 5 de mayo de 2016.

Radicado en el Departamento de Estado, el día 28 de julio de 2016.

COPY



HOJA DE TRÁMITE

Oficina de Asesoramiento Legal

FECHA: 9 de agosto de 2016

A: **Sra. Luz Nereida**
Departamento de Estado de PR
Área de Radicación de Reglamentos

DE: **Lcda. Laura Rechani Ydrach**
Directora

POR: 
Solimar Torres Hernández
Secretaria Principal

ASUNTO: Documentos que no fueron entregados en la radicación del Reglamento para establecer Guías y Procedimientos en la Solicitud y Aprobación de Informes de Valoración de Bienes Raíces y de Bienes Mueble a Valor de Mercado y Estudios de Renta para Fines Públicos:

- Avisos Públicos en Español e Inglés
- Certificación sobre publicación en portal cibernético

Comentarios: Se incluyen los documentos arriba mencionados.

Recibido por: _____

Fecha: _____