

# **SISTEMA DE RETIRO**

## **Universidad de Puerto Rico**

### **PROCEDIMIENTO DE VENTA DE PROPIEDAD INMUEBLE REPOSEÍDA POR EL SISTEMA DE RETIRO DE LA UNIVERSIDAD DE PUERTO RICO**

#### **A. Preámbulo**

Mediante la Certificación Número 186 (1980-81) el anterior Consejo de Educación Superior aprobó el Reglamento objeto de esta revisión en el cual se estableció el procedimiento a seguir luego de que el Sistema adquiere título de un inmueble mediante procedimiento de ejecución de hipoteca y venta judicial. El Reglamento establece un procedimiento para la venta de propiedad inmueble así adquirida, sin embargo, carece de directrices en cuanto a si dicha propiedad debe o no adquirirse en la subasta efectuada por el alguacil como parte del procedimiento de venta judicial, y que cantidad debe licitarse que resulte en el mejor interés económico del Sistema. Debido a que la función primordial de éste es administrar un fondo de retiro para los empleados de la Universidad, y no mantener un inventario de propiedades reposeídas, es aconsejable autorizar al Director Ejecutivo a tomar decisiones cuya implementación resulte más costo efectivo que el procedimiento actualmente contemplado por el Reglamento.

Lamentablemente, debido a la ausencia de directrices en la Certificación Número 186 el Director Ejecutivo carece de autorización para tomar decisiones previas a la adquisición de una propiedad, lo cual resulta menos costo-efectivo que si se permitiera la venta del inmueble a un tercero en la subasta por una cantidad menor al monto de la deuda o de la sentencia. Al presente no se está aprovechando la oportunidad de disponer de la propiedad en la venta judicial, ya que el reglamento solo contempla la adquisición de la propiedad para luego proceder a su venta. Esa limitación obliga al Sistema a licitar el monto de la sentencia, aunque ésta sea mayor al valor en el mercado de la propiedad, lo cual excluye a compradores potenciales interesados en la propiedad.

En el acto de la primera subasta el Sistema, como acreedor hipotecario por sentencia, o un tercero, podrán licitar conforme a la Ley Hipotecaria el precio mínimo acordado en la hipoteca, que nunca es menor al principal del pagaré, o alguna otra cantidad que no sobrepase el monto de la sentencia con sus intereses. Dentro de estos parámetros sería aconsejable investir al Director Ejecutivo de discreción para decidir en corto tiempo la cantidad mínima a licitarse tomando en consideración el valor en el mercado de la propiedad, la conveniencia de permitir que la propiedad sea adjudicada a un tercero y así evitar costos de mantenimiento y preservación que conllevan la adquisición de ésta durante el tiempo que la reventa pueda demorar. Al presente el Sistema se ve forzado a adquirir inmuebles cuya administración, mantenimiento y preservación conllevan gastos innecesarios, en adición a gastos de "Realtor" y otros que podrían evitarse si el reglamento autorizara la disposición de la propiedad por su valor real en el mercado en la etapa de la venta judicial. La adquisición forzada de estos bienes podría evitarse concediendo directrices y autorización que faciliten la adquisición al valor en el mercado de la propiedad sin tener que recurrir previamente al procedimiento lento y costoso de adquisición que actualmente contempla el Reglamento.

Al licitar el monto de la sentencia se excluyen compradores potenciales que interesarían la propiedad si el precio concordara con el valor de la propiedad en el mercado. A fin agilizar la facultad decisional del Director Ejecutivo y conceder la flexibilidad necesaria para actuar en el mejor interés del Sistema se proponen varias enmiendas al Reglamento.

## **B. Procedimiento de Ejecución y Venta Judicial**

- a. Una vez el Sistema haya comenzado un procedimiento de ejecución de hipoteca y se haya señalado la venta judicial del inmueble el Director Ejecutivo o el oficial encargado de la supervisión de dichos procedimientos obtendrá una tasación del inmueble a fin de determinar su valor en el mercado, la cual no deberá tener más de 8 meses con anterioridad a la fecha de la subasta. Si la propiedad se encontrara habilitada se hará una tasación sin ingresar a las facilidades, es decir, desde afuera.
- b. En base al valor en el mercado de la propiedad reflejado en la tasación obtenida el Director Ejecutivo determinará cuál ha de ser la cantidad mínima a licitarse por el Sistema en la subasta. Esta puede variar entre el tipo mínimo acordado en la hipoteca para la primera subasta (usualmente equivale al monto de la deuda) y el monto de la sentencia. Dicha determinación considerará además los siguientes factores: (1) el monto de la sentencia con sus intereses, (2) costos estimados de administración, mantenimiento, conservación y reparaciones necesarias, (3) tiempo estimado que la venta del inmueble demorará, (4) precio estimado de venta, (5) gastos de venta ("Realtor"), (6) la conveniencia y ahorro para el Sistema en que la propiedad sea adquirida por un tercero en la subasta y así evitar la administración de ésta, previo a la reventa, (7) el balance de liquidación de la deuda según los libros del Sistema y (8) cualesquiera otros factores que redunden en el mejor interés y bienestar económico del Sistema con el fin de maximizar el recobro de la deuda al menor costo posible.
- c. Si el Director Ejecutivo determina que el valor en el mercado de la propiedad es menor que el monto de la sentencia e intereses computados hasta la fecha de la venta, y que en base al costo estimado de administración, mantenimiento y reventa de la misma su adquisición ocasionaría pérdidas adicionales al Sistema, podrá fijar una cantidad menor a licitarse tratando siempre de mitigar al máximo la pérdida resultante.
- d. El Director Ejecutivo autorizará al representante del Sistema en la subasta a licitar de conformidad con el párrafo anterior, quién tratará de que un tercero licite una cantidad mayor a la autorizada. De no licitarse la cantidad autorizada, el representante del Sistema informará vía telefónica al Director Ejecutivo quién podrá autorizar una cantidad menor que permita al tercero interesado adquirir la propiedad en la subasta, siempre y cuando esto sea más beneficioso para el Sistema que adquirir la propiedad, de resultar más beneficioso para el Sistema adquirir la propiedad, se procederá a adquirir la misma en el proceso de la venta judicial.
- e. En caso de que en la primera subasta se declarara desierta y la propiedad no haya podido adquirirla un tercero, el Director Ejecutivo o su representante autorizado quedará facultado

para licitar el tipo mínimo establecido en la hipoteca para la segunda o tercera subasta de ser esta última necesaria.

- f. La decisión del Director Ejecutivo será informada a la Junta de Retiro posterior a la subasta, en la cual se explicará la razón por la cual se determinó permitir la compra por un tercero o la razón por la cual se determinó adquirir la propiedad por el Sistema.

## **C. Venta de Propiedad Inmueble Reposeída**

### **1. Tasación de la Propiedad Adquirida**

- a. Una vez puesto el Sistema de Retiro de la Universidad de Puerto Rico (en adelante el Sistema) en la posesión física de los inmuebles ejecutados y no habiéndose obtenido una tasación a la fecha de la venta judicial o la tasación tener más de un (1) año de realizada, procederá el Director Ejecutivo a ordenar y obtener la tasación a la brevedad posible.
- b. La tasación a ser utilizada para establecer el precio de venta no deberá tener más de un (1) año de efectividad.

### **2. Informe de Propiedades**

- a. Obtenida la tasación de los inmuebles ejecutados y realizada la inspección de éstos, por el Director Ejecutivo o el personal designado para tales fines, se procederá entonces a preparar un Informe de Propiedades Reposeídas (en adelante el Informe de Propiedades) a la Junta de Retiro que deberá incluir, entre otros aspectos, la localización, deuda de la hipoteca, valor tasado, breve descripción de la propiedad, precio sugerido de venta y cualquier otro dato relevante. En la determinación del precio inicial de venta del inmueble se utilizará como valor mínimo el ochenta y cinco por ciento (85%) de la tasación.
- b. Si a la fecha de la presentación del Informe de Propiedades existiera alguna oferta de compraventa, el Director Ejecutivo o su representante autorizado presentará, dentro del Informe de Propiedades, dichas ofertas de compraventa a la Junta de Retiro. La Junta deberá avalar el precio de venta de cada propiedad inmueble y autorizará el otorgamiento de la correspondiente escritura de compraventa.

### **3. Procedimiento para la Venta**

- a. En aquellos casos que no se logró la venta de las propiedades en el proceso de la venta judicial, la Junta de Retiro podrá autorizar la venta de la propiedad a cualquier persona o entidad con interés.
- b. El (La) Director (a) Ejecutivo(a) procederá a disponer de la(s) propiedad(es) que permanezcan en inventario, para ello el procedimiento será el siguiente:
  - i. La aceptación de ofertas por un término de tres (3) meses, cuyas ofertas serán recogidas, dando orden preferencial (i) a los participantes activos o pensionados; (ii) los familiares de los participantes; (iii) empleados del gobierno; y (iv) el público en general.
  - ii. La donación de la propiedad a una entidad sin fines de lucro (debidamente certificada), municipio, corporación, agencia o entidad gubernamental, siempre y cuando se certifique que los costos relacionados a mantener el bien inmueble son mayores que los beneficios que se puedan obtener de conseguirse un comprador en el futuro.
  - iii. En el caso de que una propiedad, sea de interés para alguna agencia e instrumentalidad de gobierno, municipio o entidad sin fines de lucro (debidamente certificada), el(la) Director (a) Ejecutivo(a) también podrá presentar la propuesta sometida, a la Junta de Retiro, para que se autorice a negociar directamente.

### **4. Recogido de Ofertas**

- a. En caso de que la Junta de Retiro autorice un recogido de ofertas, la solicitud de tal recogido deberá anunciarse con por lo menos con treinta (30) días de anticipación de la fecha establecida como fecha final a ser recibidas. El aviso se publicará en la página electrónica del Sistema de Retiro. Podrá anunciarse, además, en el sistema de mensajería (cartero) de las diferentes unidades de la Universidad de Puerto Rico, en los talonarios de pagos, clasificados on-line, periódicos o publicaciones de la universidad, internet, o cualquier otro medio de promoción disponible. Podrán recibirse las ofertas mediante correo electrónico, correo regular o personalmente.
- b. El aviso en el cual se promueva la presentación de ofertas deberá contener, entre otra información, lo siguiente:
  - i. Descripción clara y específica de la(s) propiedad(es) en venta.
  - ii. Instrucciones de cómo acceder a una copia del reglamento de venta.
  - iii. Informar que habrá oportunidad de inspeccionar la propiedad(es).

- iv. Fecha límite, lugar y dirección para la radicación de ofertas, que podrá ser por correo electrónico, correo regular o personalmente ante el Sistema.
- c. No podrán presentar ofertas el Director Ejecutivo, los miembros de la Junta de Retiro, ni sus familiares en segundo grado de consanguinidad (hijos, padres y hermanos) ni en segundo grado de afinidad (cónyuge, suegros y cuñados). Tampoco, podrá ofertar el personal contratado que realice trabajos de valoración de la propiedad, ni empleados del Área de Préstamos del Sistema. Las personas mencionadas en estos grupos tampoco podrán adquirir o comprar, la propiedad, al comprador seleccionado o cualquier comprador posterior, en un periodo de cinco (5) años contados desde la fecha de la compraventa de la propiedad al Sistema.
- d. Otros términos aplicables:
  - i. Las ofertas podrán ser remitidas por correo electrónico, a la dirección postal del Sistema o podrán ser radicadas personalmente en el Sistema donde se procederá a registrar la fecha y hora del recibo.
  - ii. Vencida la fecha límite para la radicación de ofertas, el(la) oferente no podrá en ningún momento y en ninguna circunstancia enmendar su oferta.
  - iii. Las ofertas serán dirigidas al Sistema de Retiro.
  - iv. La oferta contendrá una certificación bajo la cual el oferente expresamente reconozca tener conocimiento de este Procedimiento, y acepte acatar las disposiciones y términos de este.
  - v. No se considerarán ofertas con un precio alterado, a menos que la misma contenga las iniciales del (de la) persona que oferta.
  - vi. No se considerarán ofertas que no estén firmadas. En los casos en que el oferente no pueda o no sepa firmar deberá presentar con su oferta una Declaración Jurada que adjudique ese hecho.
  - vii. El oferente que desee hacer alguna corrección de la oferta, deberá hacerlo antes de la fecha límite establecida para la radicación de ofertas.
  - viii. Cualquier error cometido en las ofertas, será responsabilidad única de la persona que presentó la misma.
- e. Transcurridos noventa (90) días calendarios pautados para el recogido de ofertas, el Director Ejecutivo presentará a la Junta de Retiro un informe que incluirá, entre otros asuntos, las ofertas recibidas y las recomendaciones para disponer de la(s) propiedad(es), obteniéndose para ello una Resolución de la Junta de Retiro, a tales efectos.

- f. En caso de que la Junta de Retiro seleccione una de las ofertas presentadas y ratifique la venta de la propiedad o las propiedades, el Director Ejecutivo o su representante autorizado procederá a otorgar la correspondiente escritura de compraventa.
- g. La escritura de compraventa otorgada deberá contener una cláusula que establezca que la propiedad se vende tal y como está y que será responsabilidad del comprador realizar las reparaciones o mejoras necesarias.
- h. En caso de ofertas de compra del inmueble en términos similares, serán preferidas aquellas ofrecidas por un participante activo o pensionado del Sistema, los familiares de un participante activo o pensionado y los empleados del gobierno, en dicho orden. Disponiéndose que, en caso de que existan ofertas por la misma cantidad como la mejor oferta, se recomendará la adjudicación al oferente que sea de la Universidad de Puerto Rico. En el caso de también coincidan con esta condición, se recomendará la adjudicación al oferente que haya entregado primero la oferta; se tomará como base la fecha y hora en que la misma fue recibida en el Sistema. En caso en que los oferentes también coincidan, hora de entrega de oferta, se utilizará el mecanismo de sorteo.

## **5. Venta por Corredor**

- a. De no recibirse oferta de compra razonables para las propiedades reposeídas, podrá el Director Ejecutivo contratar un Corredor de Bienes Raíces por un término no mayor de nueve (9) meses, contados a partir de la fecha de la Resolución de la Junta de Retiro para la autorizando de venta de dichas propiedades, bajo un término de no exclusividad.
- b. El Corredor será responsable de anunciar la venta de los inmuebles reposeídos, el anuncio deberá tener la autorización del Sistema de Retiro.
- c. De no lograrse la venta de las propiedades por el Corredor, por el precio determinado, el Corredor colaborará con el Sistema en la preparación de un informe detallado a la Junta de Retiro que contendrá, entre otros asuntos, las gestiones realizadas por el Corredor para promover la venta y las recomendaciones para disponer de las mismas con el propósito de establecer un precio de venta más razonable según el mercado.

## **6. Depósito de Buena Fe**

- a. Todo comprador presentará un depósito de buena fe equivalentes a un tres por ciento (3%) del total del precio de venta o tres mil dólares (\$3,000.00), lo que sea mayor.
- b. El depósito podrá presentarse en giro o cheque (oficial o certificado) a favor del Sistema de Retiro.

- c. En caso de que el comprador seleccionado no formalice la compraventa dentro del término máximo de noventa (90) días calendarios, el Sistema retendrá dicho depósito. Disponiéndose que dicho depósito podrá ser devuelto al comprador siempre que éste demuestre justa causa. Constituye justa causa, entre otras circunstancias, que ocurra un suceso imprevisto e inesperado que se debió a un acto de fuerza mayor fuera del control del comprador.

## **7. Inspección de la Propiedad**

- a. Será responsabilidad del comprador inspeccionar la propiedad antes de perfeccionarse la compraventa, mediante un inspector de propiedades, certificado para ello, cuyo costo será sufragado por el comprador.
- b. El comprador puede renunciar a este derecho, sin embargo, esta renuncia releva al Sistema de cualquier reclamación futura.

## **8. Transferencia del Título de la Propiedad**

- a. La fecha para el otorgamiento de la escritura de compraventa será según se establece en el Inciso 6.c de este reglamento. A solicitud del comprador, dicho término podrá ser extendido por el Sistema hasta un máximo de noventa (90) días calendarios adicionales de entenderse que existe justa causa para ello.
- b. En caso de que un comprador que ha sido seleccionado no ejerza el derecho de compraventa dentro del término antes señalado y no haya demostrado justa causa para la demora, podrá el Sistema retener el depósito según dispuesto en este Procedimiento.
- c. En caso de que no se pueda realizar la venta con el comprador que ofreció la mejor oferta, el Director Ejecutivo ofrecerá la propiedad a los ofertantes subsiguientes a la mejor oferta siempre y cuando dicha oferta sea igual o mayor al precio de venta sugerido.
- d. El Director Ejecutivo preparará un informe detallado a la Junta de Retiro del procedimiento que se siguió en la disposición de la propiedad.
- e. El Director Ejecutivo notificará a la Sección de Préstamos de la compraventa realizada para que se proceda a eliminar la propiedad del inventario de propiedades reposeídas.

## **9. Escrituras, Gastos y Formas de Pago**

- a. La escritura de compraventa será otorgada por notario seleccionado por el Sistema, todos los gastos que conlleve la preparación e inscripción de estas serán cubiertos por la parte compradora.
- b. El precio de compraventa será satisfecho mediante cheque certificado a favor del Sistema de Retiro de la UPR. En aquellos casos en que el comprador sea un participante activo o pensionado del Sistema y requiera un préstamo hipotecario, el proceso de evaluación y concesión del préstamo se realizará conforme a las disposiciones reglamentarias establecidas por el Sistema a tales efectos.
- c. La escritura de compraventa otorgada deberá contener una cláusula que establezca que la propiedad se vende “tal y como está” y que será responsabilidad del comprador realizar las reparaciones o mejoras necesarias.

### **D. Vigencia**

Este procedimiento entrará en vigor inmediatamente después de ser aprobado por la Junta de Retiro.