

ciones deben ser acreditadas, mediante certificación expedida por la fuente de financiamiento con la cual el usufructuario esté tramitando el préstamo; Disponiéndose que la escritura mediante la cual se le concede el título de propiedad deberá otorgarse simultáneamente con la escritura de Constitución de Hipoteca que garantice el préstamo, la cual será otorgada ante un Notario Público pagado por la institución que está financiando el préstamo.”

Sección 3.—Esta ley comenzará a regir después de su aprobación.

Aprobada en 20 de junio de 1977.

Administración de Servicios Generales—Contratos de Arrendamiento de Locales

(Sustitutivo al P. de la C. 357)

[NÚM. 78]

[Aprobada en 20 de junio de 1977]

LEY

Para enmendar el Artículo 22 de la Ley núm. 164 del 23 de julio de 1974, enmendada, conocida como “Ley de la Administración de Servicios Generales” y derogar la Ley núm. 65 de 23 de junio de 1971, que autoriza a los Secretarios de Instrucción y Salud a tomar en arrendamiento edificios por términos máximos de 25 años.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La construcción, como parte integrante de nuestra economía, crea un sinnúmero de empleos. La actividad de dicha industria se ha reducido sustancialmente trayendo como consecuencia un aumento en el desempleo. (De otra parte, existen limitaciones en los recursos del Gobierno, para la inversión en mejoras capitales. Es necesario estimular dicha industria, con el propósito de que haga nuevas inversiones, logrando así el efecto multiplicador positivo en nuestra economía. Uno de los modos de lograr dicho fin es contratando con la empresa privada la construcción de edificios a ser utilizados por el Gobierno. Además ello compensaría en gran me-

da la merma ocurrida en la construcción de mejoras capitales, debida a limitaciones en el margen prestatario del Gobierno.

En el mercado de bienes raíces, es práctica establecida exigir términos de vigencia sustanciales cuando se contrata la construcción de edificios para dedicarlos a unos propósitos específicos. El Artículo 22 de la Ley 164 del 23 de julio de 1974, enmendada, establece un término máximo de 5 años para locales en Puerto Rico y 10 años para locales en el exterior. Es necesario atemperar las disposiciones de la Ley 164, *supra*, con la práctica establecida en el mercado de bienes raíces, de suerte que demos mayor incremento a la industria de la construcción, resolviendo, en parte, el problema del desempleo en Puerto Rico.

Al llevar a cabo dicha gestión, no podemos vulnerar los intereses del Estado. Con tal propósito, hemos provisto un mecanismo de coordinación entre las agencias que están más relacionadas con dichas transacciones y poseen el personal técnico necesario para fiscalizar y asesorar en cuanto a la implementación de esta ley. Dichas agencias son la Administración de Servicios Generales, la Autoridad de Edificios Públicos, el Negociado de Presupuesto y el Departamento de Hacienda.

Decrétase por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico:

Sección 1.—Se enmienda el Artículo 22 de la Ley núm. 164 de 23 de junio [julio] de 1974, enmendada,⁴ para que lea como sigue:

“Artículo 22.—Programa de Arrendamiento de Locales—

(A) Ningún departamento, agencia o corporación pública del Gobierno de Puerto Rico, excepto los municipios y aquellas corporaciones públicas cuyas leyes orgánicas otra cosa dispongan, creado o que se creare en el futuro, podrán mudarse o adquirir nuevos locales para la instalación de oficinas o para cualquier otro propósito sin obtener la previa aprobación de la Administración. Esta podrá excluir del requisito de la aprobación antes requerido a agencias, tipos de locales, y hacer cualquier otra exclusión que determine conveniente. El Administrador establecerá, mediante reglamento, las condiciones y los procedimientos de acuerdo con los cuales se concederá cualquier exclusión.

En la aprobación de los contratos de arrendamiento de locales sometidos ante su consideración, el Administrador velará por que

⁴ 3 L.P.R.A. sec. 933g.

se cumplan las normas básicas de necesidad de espacio que habrá de adoptar, las cuales incluirán guías para determinar la necesidad del organismo gubernamental en relación:

(a) Programas, personal y equipo existente y proyectado.

(b) Condiciones físicas del local propuesto, en comparación con el que se ocupa, y las necesidades de espacio reales y futuras razonablemente previsibles.

(c) Adecuada ubicación del organismo gubernamental según los programas de trabajo que realiza, y sus responsabilidades básicas.

(d) Determinación del costo, la cual deberá hacerse en consideración a los métodos más económicos compatibles con el interés del Gobierno en que los servicios se brinden efectivamente. Todo contrato de arrendamiento sometido para la aprobación del Administrador deberá acompañarse de una certificación del jefe del organismo gubernamental peticionario o su representante autorizado, acreditativa de que se llevaron a cabo negociaciones para conseguir el canon más razonable posible.

En los casos de mudanza esta disposición será aplicable únicamente cuando la renta de los nuevos locales a adquirirse sea mayor que la renta pagada por dichos organismos gubernamentales en los locales que ocupan.

El Secretario de Hacienda no autorizará desembolsos para el pago de contratos de arrendamiento de nuevos locales a menos que dichos contratos hayan sido previamente aprobados por el Administrador o su representante.

A los efectos de este artículo, se entenderá por 'locales' todo tipo de espacio físico y facilidades para instalación de oficina o para cualesquiera otros propósitos entre los cuales pueden mencionarse los siguientes, sin que ello se entienda como una limitación; escuelas públicas y edificaciones complementarias a las escuelas públicas, bibliotecas, librerías, residencias de estudiantes y profesores; centros de servicios múltiples tales como los de cafetería, reunión y esparcimiento; hospitales públicos, casas de salud o convalecencia y edificaciones complementarias a dichos hospitales, tales como vivienda para enfermeras, cafeterías, servicios de lavanderías y centros de rehabilitación física y vocacional.

(B) Se autoriza a los jefes de los organismos gubernamentales sujetos a las disposiciones de esta ley a otorgar contratos de arren-

damiento de locales para uso oficial por términos mayores de un (1) año, pero que no excedan de cinco (5) años; con sujeción a lo siguiente:

Antes de su otorgamiento, estos contratos deberán someterse a la aprobación del Administrador, del Director del Negociado del Presupuesto y del Secretario de Hacienda, en ese orden, quienes establecerán el procedimiento a seguirse al gestionarse la aprobación respectiva de cada uno de ellos. La intervención del Secretario de Hacienda y del Director del Negociado del Presupuesto será en cuanto a la corrección de las obligaciones y la disponibilidad de fondos, respectivamente. Si el local a arrendarse se estuviera localizado en los Estados Unidos o en otros países del extranjero, el término podrá ser hasta un máximo de diez (10) años, sujeto a los requisitos y trámites aquí establecidos y aquellos adicionales, que mediante reglamento establezcan el Administrador, el Secretario de Hacienda y el Director del Negociado del Presupuesto.

(C) Solamente podrá otorgarse contratos de arrendamiento de locales por períodos de vigencia mayores de cinco (5) años y hasta un máximo de treinta (30) años, si éstos reúnen los requisitos que mediante reglamento conjunto establezcan el Secretario de Hacienda, el Director del Negociado del Presupuesto y el Administrador, siempre y cuando se trate de edificaciones de nueva construcción cuyo costo exceda de \$250,000, ó cuyo canon de arrendamiento exceda de \$25,000 anuales, incluyendo también aquellos edificios ya construidos y aún no arrendados y aquellos que a la fecha de vigencia de esta ley estuvieren en construcción y que sean arrendados al Gobierno dentro del término de un año a partir de la aprobación de la misma, previa la autorización del Administrador. Al adoptar las normas que reglamentarán dichos contratos deberán tomarse en consideración las siguientes guías generales:

(1) Todo contrato de arrendamiento cuyo período de vigencia sea mayor de cinco (5) años deberá someterse al trámite de subasta.

(2) La agencia peticionaria deberá someter, previo a la convocatoria de subasta, evidencia que justifique que el uso al cual se destinará el local amerita el término para el cual se solicita el arrendamiento, y, que la Autoridad de Edificios Públicos no tiene disponible las facilidades solicitadas. La solicitud deberá venir acompañada de una Certificación del Director de la Autoridad.

En el reglamento conjunto se establecerán las justificaciones aceptables, las cuales deberán ser lo más específicas posibles. Di-

chas justificaciones se adoptarán previa recomendación de la Autoridad de Edificios Públicos.

(3) La convocatoria y negociación de la subasta estará a cargo de la Autoridad de Edificios Públicos.

Las convocatorias a subastas deberán ser aprobadas con anterioridad a su publicación por el Administrador, por el Secretario de Hacienda y el Director del Negociado del Presupuesto.

(4) La adjudicación de la subasta estará a cargo de una Junta de Subasta, la cual adoptará reglas para el procedimiento de subasta y estará compuesta por el Administrador, el Director Ejecutivo de la Autoridad de Edificios Públicos, el Secretario o el Subsecretario de Hacienda, el Director o Subdirector del Negociado del Presupuesto y el Director de la agencia, departamento o corporación pública para quien se construirá la edificación a subastarse.

(5) La Junta celebrará una subasta para seleccionar al desarrollador del proyecto. Al considerar las licitaciones propuestas, se tomarán en cuenta factores de precio, diseño y calidad de las facilidades que se ofrecen. La Junta podrá adjudicar la subasta al postor que, a juicio de ella, y tomando en cuenta los factores antes mencionados, mejores facilidades ofrezca, por el precio que resulte más conveniente. No será necesario someter planos finales de construcción en esta subasta, bastando con la presentación de planos preliminares completos, que cubran todas las fases del proyecto, tales como arquitectura, estructura, electricidad, ventilación, aire acondicionado y plomería, incluyéndose sus especificaciones correspondientes, aprobados por la Administración de Reglamentos y Permisos.

El precio que se ofrezca al someterse la propuesta será obligatorio para el postor, excepto cuando se demuestre, a entera satisfacción de la Junta, que han surgido condiciones que no pudieron razonablemente preverse al momento de hacerse la licitación, y que han causado un aumento en los costos del proyecto.

En tales casos, la Junta podrá hacer los reajustes que correspondan en el precio.

A los efectos de este artículo, se entenderá por 'desarrollador' la persona natural o jurídica que promoverá el proyecto, organizando el trabajo de cada sector profesional que sea necesario, y contratará el arrendamiento con el Gobierno. Deberá ser, al contratar con el Gobierno, dueño de la tierra, excepto en aquellos casos en que el Gobierno sea dueño de la misma.

(6) En todo contrato de arrendamiento por término mayor de cinco (5) años, se incluirá una cláusula mediante la cual se conceda al organismo gubernamental la opción de adquirir el derecho de propiedad sobre la edificación, durante la vida del contrato, sujeto a los términos y condiciones que se acuerden, al otorgarse dicho contrato.

(7) Cuando la edificación hubiere de constituirse en terrenos pertenecientes al Estado o alguna instrumentalidad cubierta por esta ley, éstos podrán optar por vender el terreno al dueño del proyecto, o permitir la construcción sin vender el terreno, en cuyo caso el valor del terreno, según establecido en la convocatoria de subasta, será deducido de la renta, mediante la fórmula que se acuerde, y sujeto siempre a las demás disposiciones de esta ley.

(8) En el caso de que el terreno esté reservado para uso público, el propietario del mismo podrá también licitar. De adjudicarse a otro licitador la subasta, dicho licitador pagará al propietario el valor en el mercado del referido terreno.

(9) Nada de lo aquí dispuesto se entenderá que impide a la Autoridad de Edificios Públicos tomar en arrendamiento edificios o locales por un término de hasta 30 años y luego subarrendarlos a otros organismos gubernamentales.

(D) Deberán incluirse en el Presupuesto Funcional del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, las cantidades necesarias para el pago de los cánones de arrendamiento vencidos se pagarán con cargo a cualesquiera fondos en el Tesoro Estatal no comprometidos para otras atenciones. La buena fe y el crédito del Estado Libre Asociado de Puerto Rico quedarán comprometidos al pago de las rentas bajo cualquier contrato de arrendamiento celebrado a tenor con los términos de este artículo."

Sección 2.—

Se deroga la Ley núm. 65 de 23 de junio de 1971.⁶⁵

Sección 3.—Vigencia—Esta ley entrará en vigor dos meses después de su aprobación, excepto en todo lo relacionado con organización, reglamentación y derogación, lo cual tendrá vigencia inmediata. Todo reglamento aprobado al amparo de esta ley deberá tramitarse con la diligencia necesaria de suerte que éstos entren en vigor a la fecha de la vigencia de esta ley.

Aprobada en 20 de junio de 1977.

⁶⁵ 3 L.P.R.A. sec. 904d.