

(P. de la C. 1406)

LEY

Para enmendar el Artículo 6; añadir un nuevo inciso (b), reenumerar los actuales incisos (b), (c), (d), (e), (f) y (g) como (c), (d), (e), (f), (g) y (h), respectivamente y añadir un nuevo inciso (i) al Artículo 10 de la Ley 31-2012, según enmendada, conocida como "Ley para Viabilizar la Restauración de las Comunidades de Puerto Rico", a los fines de eliminar el requerimiento de cinco (5) años de experiencia del Oficial Examinador, autorizar a los Municipios a donar, ceder o arrendar la propiedad a cualquier Organización sin Fines de Lucro y establecer el requisito de formalizar un contrato con el adquiriente; y para otros fines.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley 31-2012, según enmendada, conocida como "Ley para Viabilizar la Restauración de las Comunidades de Puerto Rico", se creó con la finalidad de que los municipios utilizaran sus facultades de expropiación forzosa para la adquisición de propiedades que hayan sido declaradas como estorbos públicos, y que las mismas le sean transferidas a personas privadas que se propongan rehabilitar las mismas y paguen los costos incurridos por el municipio durante el proceso. La referida Ley establece el procedimiento a seguir para la declaración de una propiedad como estorbo público y su posterior transferencia al adquiriente. Subsiguientemente, con la Ley 292-2012, se enmendó para flexibilizar aún más el proceso de declaración de una propiedad como estorbo público y la transferencia de la misma a una persona privada. Sin embargo, existe todavía espacio para mejorar esta Ley de manera tal que los municipios puedan lograr el fin primordial de ésta, que es la transformación de comunidades con especial énfasis a nuestros centros urbanos.

Esta medida pretende, eliminar el requerimiento de cinco (5) años de experiencia del Oficial Examinador. Entendemos suficiente con que sea un ingeniero licenciado. Sin embargo, hay Municipios que carecen en su empleomanía de un Oficial Examinador con estas características, por lo que podrán contratar a uno, y los costos incurridos añadirlos a los costos del proceso de expropiación y transferencia. De otra parte, se le da la opción a los municipios para que puedan establecer alianzas con otros municipios que tengan Ingenieros Licenciados de manera que éstos puedan ayudar a los que no lo tienen, en las tareas específicas realizadas por el Oficial Examinador. Lo que se pretende es que cualquier municipio pueda contar con un Oficial Examinador como dispone la Ley.

Asimismo, es meritorio como una alternativa adicional para lograr la transformación de los centros urbanos, se autoricen a los municipios a donar, ceder o arrendar la propiedad a cualquier Organización sin Fines de Lucro según se faculta a los municipios en el Artículo 9.014 de la Ley 81-1991, según enmendada, conocida como

la "Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 1991", en las propiedades que ubiquen en el Centro Urbano del municipio y que hayan sido declaradas estorbos públicos.

La densificación de los cascos urbanos en Puerto Rico como estrategia para mejorar la planificación urbana, la economía local y la calidad de vida en general ha sido reconocida en iniciativas como la Ley 212-2002, según enmendada, conocida como "Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos". Mediante esta Ley, se estableció como política pública del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, fortalecer, revitalizar y repoblar los centros urbanos a través del desarrollo y la ocupación de viviendas. Como estrategia complementaria a estas iniciativas, la Asamblea Legislativa entiende que de esta manera se estaría dotando a los municipios con un mecanismo adicional para que puedan disponer de los estorbos públicos ubicados en los centros urbanos de sus municipios. Sería un esfuerzo entre varios entes, ya que podrán intervenir personas privadas, organizaciones sin fines de lucro y el municipio desarrollar un plan de acción para traerlos a formar parte de esta transformación.

El deterioro de los centros urbanos ha sido un fenómeno global primordialmente atribuible al desparrame urbano, con consecuencias como: pérdida sustancial en la población de los centros urbanos, estructuras abandonadas, criminalidad, abandono de la infraestructura pública, y muchos otros aspectos que se unieron y contribuyeron al deterioro que ha causado que muchos estén desiertos. Aunque revertir este patrón es posible, requiere mucho esfuerzo de todos los participantes del desarrollo de los centros urbanos, tanto municipios, gobierno central y el sector privado en acciones coherentes y alineadas. Pero, sobretodo, se requiere de un Plan con acciones coordinadas para cada centro urbano, con iniciativas concretas para incentivar atraer la inversión privada que junto con la inversión pública alcance la finalidad de repoblarlos.

La rehabilitación y nueva construcción de vivienda adecuada en los centros urbanos para atraer nuevos residentes es medular en cualquier gestión. La experiencia de las ciudades que están experimentando un "retorno a la ciudad", indica que proveyendo vivienda adecuada logras atraer a la gente a vivir en la ciudad y consecuentemente se desarrolla actividad económica, cultural y social para llenar sus necesidades. El "infill" (construir en solares vacantes o subutilizados) es entonces el método más adecuado, por lo que debe convertirse en una prioridad en cada centro urbano, debe ser un esfuerzo articulado público y privado. Los municipios deben enfocarse en lograr impactar los solares baldíos o estorbos públicos y buscar alternativas privadas para el desarrollo de vivienda. Esta vivienda a proveerse debe ser, de manera que se atraiga a residir en el centro urbano una población diversa. Como por ejemplo, proyectos de vivienda que incluyan égidias para envejecientes, viviendas de cooperativas, viviendas para rentar, y otras. Atraer población a vivir en el centro urbano, tiene el efecto dominó de traer actividades para servirles, además es un principio de crecimiento inteligente o "smart growth" al promover mayor densidad y

mejor uso de los terrenos que tenemos disponibles para desarrollo, además de que ayudas al pequeño comerciante que ubica en los centros.

Esta medida añade además, una nueva disposición a los fines de que el Municipio formalice un contrato con el adquirente y le requiera una Fianza para asegurar que el proceso se culmine y el municipio no pierda recursos económicos en el proceso, si surgiese alguna situación inesperada y la transferencia no pueda concretizarse.

Es de todos consabido la situación económica de nuestro País y la crítica situación y estado de deterioro en que se encuentran nuestros centros urbanos. Es responsabilidad de la Asamblea Legislativa de Puerto Rico buscar alternativas para lidiar con esta situación y lograr que los centros urbanos vuelvan a ser los núcleos vibrantes que una vez fueron.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1.-Se enmienda el primer párrafo del Artículo 6 de la Ley 31-2012, según enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 6.-Vista; Oficial Examinador; Orden.-

El Oficial Examinador será un Ingeniero Licenciado. Si el Municipio no cuenta con un Ingeniero Licenciado podrá contratar los servicios de uno para este fin e incluir los costos del mismo en los costos del procedimiento o entrar en un acuerdo de colaboración con otro municipio.

...”.

Artículo 2.-Se añade un nuevo inciso (b), se reenumeran los incisos (b), (c), (d), (e), (f) y (g) como (c), (d), (e), (f), (g) y (h), respectivamente, y se añade un nuevo inciso (i), al Artículo 10 de la Ley 31-2012, según enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 10.-Intención de Adquirir; Expropiación.

Las propiedades incluidas en el Inventario de Propiedades Declaradas como Estorbo Público podrán ser objeto de expropiación por el Municipio, para su posterior transferencia a toda persona que esté en disposición de adquirirla para su reconstrucción y restauración o para hacer una nueva edificación. Para ello, el Municipio tendrá que adquirir la propiedad ya sea por compraventa o bien, sujetándose al procedimiento de expropiación forzosa mediante el cual viene obligado a pagar al titular el justo valor de la propiedad. Posterior a ello, el Municipio podrá donar, ceder o arrendar la propiedad a cualquier Organización sin Fines de lucro

según dispuesto en el Artículo 9.014 de la Ley 81-1991, según enmendada, conocida como la "Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico". Ninguna persona podrá adquirir más de una propiedad según el procedimiento establecido en esta Ley, excepto cuando se trate de dos (2) o más propiedades que sean susceptibles de agrupación. Se observará el siguiente procedimiento:

- (a) ...
- (b) Con anterioridad al inicio de los procedimientos de expropiación forzosa por parte del Municipio de la propiedad declarada estorbo público, se formalizará un contrato entre el adquirente y el Municipio, donde se establezca el compromiso del adquirente de adquirir la propiedad a expropiarse, así como del pago de una suma equivalente al diez por ciento del valor de tasación. El contrato incluirá el requisito de pago por el adquirente de una Fianza para asegurar que el proceso se culmine.
- (c) ...
- (d) ...
- (e) ...
- (f) ...
- (g) ...
- (h) ...
- (i) El Municipio podrá donar, ceder o arrendar la propiedad a cualquier Organización sin Fines de Lucro según se faculta a los municipios en el Artículo 9.014 de la Ley 81-1991, según enmendada, conocida como la "Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico".

Artículo 3.-Cláusula de Separabilidad

Si cualquier artículo, disposición, o parte de esta Ley fuere anulada o declarada inconstitucional, la sentencia a tal efecto dictada no afectará, perjudicará, ni invalidará el resto de esta Ley. El efecto de dicha sentencia quedará limitado al artículo, disposición, o parte de la misma que así hubiere sido anulada o declarada inconstitucional.

Artículo 4.-Vigencia

Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

DEPARTAMENTO DE ESTADO
Certificaciones, Reglamentos, Registro
de Notarios y Venta de Leyes
Certifico que es copia fiel y exacta del original
Fecha: 6 de mayo de 2015

Firma: _____


Francisco J. Rodríguez Bernier
Secretario Auxiliar de Servicios