

7 5 JUL. 5 . 1995
LEY

Para estructurar un programa de incentivos especiales para estimular la rehabilitación de Río Piedras; para ordenarle a la Junta de Planificación que establezca una Zona Especial de Planificación en el Barrio Río Piedras del municipio de San Juan; para fijar los límites geográficos que cubrirá la Zona Especial de Planificación; y para asignar fondos a la Junta de Planificación para crear un equipo consultivo especial que proponga las recomendaciones de política pública sobre los aspectos físicos, económicos y sociales que adoptará el Gobierno de Puerto Rico para Río Piedras y realizar los estudios técnicos necesarios.

EXPOSICION DE MOTIVOS

La Asamblea Legislativa de Puerto Rico tiene especial interés en la rehabilitación y desarrollo de todo el sector que comprende el barrio legal de Río Piedras del municipio de San Juan. El Barrio Río Piedras para propósitos de esta legislación, se delimita así: por el Norte con el Expreso Piñero; la Ave. Ponce de León y la Ave. Gándara; por el Sur, con la Ave. 65 de Infantería; por el Oeste, con la Ave. Muñoz Rivera y por el Este, con la Ave. José Celso Barbosa.

Durante las últimas décadas, el sector ha sido objeto de cambios y procesos que han alterado su base económica y social, deteriorándose su vitalidad económica, su infraestructura urbana y reduciéndose su población.

De hecho, el área ha perdido un por ciento de su población, observándose el deterioro urbano en la gran cantidad de estructuras abandonadas y destruidas. Los indicadores comerciales evidencian la pérdida de vitalidad económica en los distritos comerciales. El número de establecimientos, el volumen de ventas y el número de empleados, se han reducido marcadamente. Ambos factores, la pérdida de población y la reducción en la actividad económica, han contribuido grandemente a generar la situación de deterioro urbano que manifiesta el sector. Las avenidas, calles y aceras son muy poco transitadas a partir de ciertas horas, contribuyendo a la imagen de peligrosidad y abandono del sector. Los esfuerzos aislados para estimular el desarrollo de Río Piedras se han visto obstaculizados y

diluidos al enfrentarse a una falta de infraestructura y servicios básicos necesarios, tales como transportación colectiva eficiente, estacionamientos adecuados, accesos suficientes y un patrón de calles que promueva un eficaz flujo de tránsito; a la presencia de estructuras en estado avanzado de deterioro y a una creciente opinión pública que visualiza al sector como peligroso.

En reconocimiento a la importancia de Río Piedras, al momento histórico en que se encuentra en términos de su definición del futuro y en reconocimiento al peso del impacto sobre el progreso de la Capital y al significado que tiene para el desarrollo de nuestras ciudades el continuo deterioro de este vital centro urbano, la Asamblea Legislativa entiende que es su función y deber establecer e impulsar una estrategia que redunde en la rehabilitación y el desarrollo del Barrio Río Piedras del municipio de San Juan. Ya, en ocasión anterior, fue tarea de esta Asamblea desarrollar una ley similar a ésta, para atender la realidad de un inminente deterioro en el Barrio Santurce.

La presente ley, dirigida al sector de Río Piedras, tomó como buena aquélla de Santurce, no obstante el aparente poco impacto que en su momento tuvo en Santurce la misma. Poco impacto que se debió, sin duda alguna, a la falta de divulgación de la ley y lentitud de las agencias concernidas en implantar la misma.

Sin embargo, el dato histórico anterior, lejos de desalentarnos en nuestra intención legislativa de crear una ley para Río Piedras semejante a la de Santurce, nos lleva a tomar la decisión de adoptar idéntica medida en Río Piedras dotando esta ley de disposiciones específicas para evitar lo sucedido en Santurce. Disposiciones éstas que aseguren que en esta ocasión el sector objeto de la acción legislativa se beneficie de ella al máximo.

Además de adoptar las antes señaladas medidas para asegurar el éxito de la ley, estamos recabando de las agencias pertinentes que tuvieron que ver con la legislación de Santurce informes sobre su gestión con el propósito de que éstos sobre la marcha, nos ayuden a tomar providencia que no se tomaron en su momento en el área de Santurce.

Entendemos que la evaluación y toma de decisiones sobre la multiplicidad de proyectos necesarios para erradicar las huellas del deterioro e impulsar la economía del sector, requiere de una política pública y una reglamentación para el uso de terrenos y edificación de estructuras que tome en consideración las

condiciones especiales en el Barrio Río Piedras y las metas y objetivos establecidos para el desarrollo de esta área. Esta ley ordena a la Junta de Planificación crear una Zona Especial de Planificación de Río Piedras bajo el cual dicho organismo establecerá una política pública particular para cada sector y determinará la aplicación especial de los reglamentos nuevos y/o vigentes de manera que se logre estimular el desarrollo y la rehabilitación del sector dentro de los límites razonables que protejan el bien común.

Para efectos del cumplimiento de esta ley, la Junta de Planificación podrá subdividir el Barrio de Río Piedras en sectores cuyas características faciliten la implantación de la política pública a la cual responde: estimular el desarrollo y la rehabilitación de Río Piedras creando una o más zonas especiales de planificación dentro de ésta, pero siempre cubriendo todo el territorio que comprende el Barrio.

Por medio de esta ley se le asigna a la Junta de Planificación la cantidad de ciento cincuenta mil (150,000) dólares en el Año Fiscal 1993-94 y ordena la consignación de otros ciento cincuenta mil (150,000) dólares en el año fiscal siguiente para crear un equipo consultivo especial para Río Piedras y financiar sus operaciones durante dos años. La Junta preparará en un plazo máximo de dos (2) años, un documento que establezca la política pública en el ámbito físico, económico y social que guiará el desarrollo integrado de Río Piedras. Los fondos asignados se utilizarán para la realización de estudios técnicos necesarios, las operaciones del equipo consultivo y para cualesquiera otros gastos necesarios para el fin señalado. La Junta de Planificación deberá organizar dicho equipo consultivo con la ayuda de la Universidad de Puerto Rico.

Adicionalmente, esta ley crea incentivos que facilitarán la inversión en proyectos dirigidos a atender el deterioro físico y estimular el mejoramiento de los comercios del área, así como los servicios que allí se ofrecen. Los incentivos parten de la premisa que atraer nueva población y retener la población existente en Río Piedras y crear un ambiente agradable y funcional en el mismo son medidas básicas para propiciar y estimular la actividad económica. Los mismos entrarán en vigor por sectores según la Junta de Planificación complete los reglamentos y la planificación para cada sector.

La Ley crea un conjunto de incentivos especiales para desarrolladores de proyectos de rehabilitación o nueva construcción de estructuras destinadas a viviendas o usos mixtos donde prevalezca el uso de vivienda que incluye exención

de la contribución sobre la propiedad inmueble e incentivos especiales a los desarrolladores de proyectos en estructuras bajo la Ley de Alquileres Razonables. Contempla, además, la condonación de intereses, recargos y penalidades sobre contribuciones a la propiedad para estructuras que lleven más de un año abandonadas y por el período en que han estado abandonadas a desarrolladores de viviendas para familias de ingresos bajos y moderados.

Adicionalmente, la ley exime del pago de la contribución sobre ingresos, el cincuenta por ciento (50%) del ingreso neto obtenido en actividades culturales realizadas en estructuras rehabilitadas o mejoradas ubicadas en Río Piedras.

Para facilitar el acceso a financiamiento, la ley autoriza al Banco de Desarrollo, a discreción suya, a otorgar una garantía a proyectos viables de rehabilitación o construcción de propiedades elegibles a ser desarrollados en Río Piedras.

Para fomentar la actividad económica en el Barrio Río Piedras, esta ley permite a todo negocio o industria que se establezca en dicho barrio, o que aumente su empleo, dentro de un período de cinco (5) años contados a partir de la vigencia de esta ley, tomar como una deducción de las contribuciones sobre ingresos una suma igual al cinco por ciento (5%) del salario mínimo pagado en cada empleo nuevo creado por un plazo de cinco años. Dispone, además, que todo negocio o industria nueva en las categorías mencionadas al computar su contribución sobre ingresos, puede deducir de su ingreso neto hasta el ciento diez por ciento (110%) del alquiler pagado por el local que ocupa, por un plazo de diez (10) años. Estos incentivos estarán disponibles a personas naturales o jurídicas que estén al día en sus obligaciones y responsabilidades con el gobierno y que cumplan con la reglamentación aplicable a sus propiedades o negocios.

Esta legislación crea un Grupo de Trabajo Interagencial Especial que entenderá en la solución de los problemas y situaciones que de día a día se generan en Río Piedras y que envuelven violaciones a reglamentos, falta de fiscalización en la otorgación de permisos y prestación inadecuada de servicios públicos.

Es también propósito de esta legislación, establecer los mecanismos fiscales que permitan a la Asamblea Legislativa verificar si la otorgación de los incentivos y exenciones tienen el efecto positivo de fomentar un buen proceso de rehabilitación y desarrollo en Río Piedras.

DECRETÁSE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1.-Metas y Objetivos Que Regirán la Política Pública y las Guías De Acción Referentes a la Rehabilitación y Desarrollo De Río Piedras.

La Asamblea Legislativa de Puerto Rico establece que la política pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y las guías de acción dirigidas a lograr la rehabilitación y el desarrollo de Río Piedras deberán:

- a) Retener y aumentar la población residente con personas y familias de diferentes niveles de ingreso y diferentes edades.
- b) Promover la rehabilitación física, económica y social de las comunidades y vecindarios de Río Piedras con atención especial a aquéllas de bajos ingresos y estimular su integración en términos espaciales, económicos y organización a la corriente principal de actividad del área.
- c) Aumentar y fortalecer la actividad económica en Río Piedras, consolidando y fortaleciendo la actividad económica existente y fomentando nuevas actividades en los renglones de servicios, comercios especializados y negocios relacionados con recreación y cultura.
- d) Rehabilitar y ocupar las estructuras en deterioro o vacantes con especial atención a las estructuras de valor arquitectónico.
- e) Crear un ambiente urbano de usos varios y coherentes en escala con el ambiente urbano general del área.
- f) Aumentar significativamente las oportunidades de empleo en el área y retener y consolidar las existentes.
- g) Ampliar y mejorar la provisión de servicios a residentes y usuarios del área.
- h) Fortalecer la seguridad del área y mejorar su imagen ante el público.
- i) Establecer un ambiente peatonal agradable.

- j) Fortalecer el uso de la transportación pública actual.
- k) Mejorar el flujo de tránsito, aumentar las facilidades de estacionamiento y hacerlas más accesibles a sus usuarios.
- l) Promover la participación activa del sector privado en el proceso de rehabilitación y desarrollo de Río Piedras.
- m) Garantizar la adecuación de la infraestructura y los servicios públicos, particularmente si se permite el incremento en densidades.

Artículo 2.-Establecimiento de una Zona Especial de Planificación.

Dentro de un período no mayor de ciento veinte (120) días, contados a partir de la fecha de aprobación de esta ley, la Junta de Planificación delimitará una o varias zonas especiales de planificación que abarquen todo el territorio que comprende Río Piedras y establecerá un itinerario para la designación de zonas, conforme a los plazos de tiempo y prioridades descritas en el Artículo 4 de esta ley. Para dicha zona o zonas, la Junta de Planificación establecerá un Plan de Desarrollo Integrado, reglamentaciones especiales y aplicaciones especiales de reglamentaciones que rijan los usos de terrenos y las características de la edificación según sean necesarias para estimular la rehabilitación y desarrollo de Río Piedras a tenor con las metas y objetivos señalados en el Artículo 1 y de forma que se garantice el bien común. Se considerará designada una zona cuando estén adoptados los Planes de Desarrollo y la reglamentación necesaria y los mismos hayan sido aprobados conforme a las disposiciones del Artículo 4 de esta ley y a las disposiciones de la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada. Los beneficios contributivos, concedidos en los Artículos 5, 6 y 11 de esta ley, entrarán en vigor por zona al completarse el proceso de designación en cada una. La Junta de Planificación concluirá la designación de todas las zonas en un término que no excederá de treinta (30) días, luego de cumplirse dos años de la aprobación de esta ley y la asignación de los fondos correspondientes que se señalan en el Artículo 3 de esta misma ley. De no cumplir la Junta de Planificación con el itinerario establecido conforme al Artículo 2 de esta ley, los beneficios contributivos dispuestos en la misma que estén sujetos a la designación de una zona, entrarán en vigor automáticamente treinta (30) días después de la fecha establecida en dicho itinerario y estarán sujetos a los reglamentos de Planificación vigentes para el sector. Nada impedirá que la Junta designe una zona dentro de un plazo menor que aquél establecido en dicho itinerario.

Artículo 3.-Creación de un grupo consultivo para Río Piedras y asignación de fondos.

Por la presente se le asigna a la Junta de Planificación la cantidad de ciento cincuenta mil (150,000) dólares de fondos no comprometidos del Tesoro Estatal para el Año Fiscal 1993-94 para crear un equipo consultivo especial para Río Piedras con los propósitos que se indican en este Artículo. Una cantidad de fondos similar se consignará como una partida de línea en el presupuesto de la Junta de Planificación en el año fiscal subsiguiente. El propósito del equipo consultivo será generar recomendaciones para que la Junta de Planificación establezca el Plan de Desarrollo Integrado para cada zona de Río Piedras y la política pública que deberá adoptar el Gobierno de Puerto Rico y sus dependencias en relación a la rehabilitación y el desarrollo de Río Piedras incluyendo los aspectos físicos, económicos, sociales y culturales. Los fondos asignados se utilizarán para la realización de estudios técnicos necesarios para resolver los problemas de tránsito y estacionamiento, transportación colectiva interna, seguridad pública; para analizar y garantizar la adecuación de la infraestructura y los servicios públicos en relación al aumento de densidades y en la población de usuarios; para analizar y reglamentar, donde proceda, la altura, las densidades, la volumetría y otros factores de la edificación de manera que se armonice la nueva construcción y la rehabilitación con la configuración arquitectónica y espacial existente en Río Piedras; la provisión de viviendas para familias de ingresos bajos y moderados, incluyendo una estrategia de rehabilitación en su sitio de vecindarios de bajos ingresos; la utilización de las propiedades públicas para estimular la rehabilitación de Río Piedras, entre otros estudios necesarios para cumplir con las metas y objetivos establecidos en esta ley. Los fondos se podrán utilizar también para las operaciones del equipo consultivo y cualquiera otro gasto necesario para el fin señalado. La Junta de Planificación podrá, para los propósitos de esta asignación de fondos, incluir cualquier sector del Barrio legal de Río Piedras que no esté dentro de la definición de Río Piedras que contiene esta ley, de estimarlo necesario para un adecuado análisis, proceso de planificación o reglamentación de los sectores sí incluidos en la misma. La Junta de Planificación incorporará a la Universidad de Puerto Rico a los esfuerzos de organización de este equipo consultivo especial.

Artículo 4.-Prioridades para la terminación del plan de desarrollo integrado preparado por la Junta de Planificación.

La Junta de Planificación establecerá un itinerario de designaciones dentro del cual preparará el Plan de Desarrollo Integrado del sector de Río Piedras para

cada zona y los correspondientes reglamentos y las aplicaciones especiales de reglamentos vigentes por sectores del área total de Río Piedras, de conformidad con las siguientes prioridades y dentro del plazo de tiempo que a continuación se establece: el sector central de Río Piedras, cuyos lindes generales son por el norte, el Expreso Piñero y la Ave. Ponce de León y Ave. Gándara; por el Sur, la Ave. 65 de Infantería, por el Oeste, la Ave. Muñoz Rivera y por el este, la Ave. José Celso Barbosa y cualquier sector remanente estarían terminados en un término de doce (12) meses a partir de la aprobación de esta ley y la asignación de fondos. El Plan de Desarrollo Integrado, para cada zona, los reglamentos vigentes una vez adoptados por la Junta de Planificación, serán sometidos al Gobernador para su aprobación.

Artículo 5.-Exención contributiva a propiedad elegible rehabilitada sustancialmente o de nueva construcción.

Aquellas propiedades elegibles, según se definen en el Artículo 15 de esta ley, que sean de nueva construcción, rehabilitadas sustancialmente u objeto de mejoras en una zona especial de planificación en el Barrio Río Piedras dentro de un período de cinco (5) años después de designada dicha zona conforme a lo dispuesto en esta ley, tendrán derecho a una exención sobre la contribución a la propiedad inmueble. Esta exención será de un cien por ciento de la contribución sobre la propiedad impuesta y será por un término de diez años. La exención será efectiva a partir del primero de enero siguiente al año en que la propiedad se construya, sea objeto de mejoras o sea rehabilitada sustancialmente. El Centro de Recaudación de Ingresos Municipales establecerá por reglamento el procedimiento para acogerse a esta exención. Esta exención no aplicará a construcción, rehabilitación o mejoras comenzadas o terminadas antes o después de los cinco (5) años a partir de la fecha de designación de la zona especial de planificación en el Barrio de Río Piedras por parte de la Junta de Planificación.

Artículo 6.-Condonación de intereses, recargos y penalidades por contribuciones a la propiedad inmueble adeudadas por propiedades elegibles, según se definen en el artículo 15 de esta ley.

Todos los intereses, recargos y penalidades que se hayan impuesto en relación a contribuciones sobre la propiedad inmueble con anterioridad a la fecha de otorgación de la exención, según provista en esta ley sobre propiedades elegibles ubicadas en el Barrio Río Piedras que lleven un año o más sin uso productivo, serán condonados por el período que corresponda al tiempo en que estuvo sin uso productivo la misma si la propiedad elegible es rehabilitada sustancialmente con

posterioridad a la aprobación de esta ley y a la designación de la zona especial de planificación en que esté ubicada y en un término que no excederá de cinco (5) años después de la designación de dicha zona.

Artículo 7.-Incentivos Especiales a Propiedad Elegible Bajo la Ley de Alquileres Razonables.

Toda persona dueña de una propiedad elegible en el Barrio Río Piedras sujeta a la Ley de Alquileres Razonables que realice una rehabilitación sustancial a dicha propiedad elegible y que después de ello quede aún sujeta a las disposiciones de dicha ley, tendrá derecho a una deducción especial al computar su ingreso neto para fines de la contribución sobre ingresos equivalente a la diferencia entre el alquiler ajustado según se define en esta ley y el alquiler básico, según se define en el Artículo 6 de la Ley Núm. 464 de 25 de abril de 1946. En el caso de estructuras sujetas en parte a la Ley de Alquileres Razonables, se considerarán sólo las obras de rehabilitación realizadas a aquella parte de la estructura sujeta a dicha ley y el costo de dichas obras se ajustará conforme a ello. Para tener derecho a la deducción aquí establecida será necesario que la rehabilitación de la propiedad elegible comience y concluya dentro del período comprendido entre la fecha de vigencia de ésta y el quinto año después de la vigencia de esta ley y tenga un valor que exceda de doce mil dólares por unidad o represente el treinta por ciento del valor en el mercado de la propiedad previo a la rehabilitación, excluyendo el valor del terreno donde está ubicada la misma, lo que sea mayor.

Para determinar el monto de la deducción aquí concedida, el Secretario de Asuntos al Consumidor emitirá una certificación indicativa del alquiler básico establecido para la unidad y del alquiler ajustado. Esta certificación será enviada al Secretario de Hacienda por la persona con derecho a la deducción para poder acogerse a la misma. Los alquileres señalados en dicha certificación serán la única base a utilizarse para determinar el monto de la deducción aquí concedida.

La deducción que aquí se concede no excederá de cuatro mil ochocientos dólares por año por cada unidad y podrá reclamarse solamente mientras la unidad esté alquilada por el inquilino que así lo hacía antes de someterse a rehabilitación la unidad y por un lapso máximo de diez años a partir de la fecha en que fue completada la rehabilitación.

Artículo 8.-Para Incentivar el Acceso a Financiamiento.

En Banco de Desarrollo, a discreción suya, podrá otorgar durante un período de diez (10) años a partir de la vigencia de esta ley, una garantía a los proyectos viables de rehabilitación sustancial, mejoras o nueva construcción de propiedad elegible a ser desarrollados en Río Piedras y que así lo soliciten.

El Banco de Desarrollo podrá asegurar las garantías que otorgue por medio de un seguro. Los fondos para engrosar el seguro podrán provenir del cobro de un cinco (5) por ciento del valor de los préstamos hipotecarios otorgados en Río Piedras garantizados por el Banco de Desarrollo.

Artículo 9.-Requerimiento a los que se acojan a los Beneficios de esta Ley.

Para acogerse a los beneficios contributivos que establece esta ley, y mientras disfrute de los mismos, se requiere a toda persona natural o jurídica estar al día en todas sus responsabilidades con el Estado Libre Asociado de Puerto Rico y todas sus dependencias, agencias, instrumentalidades y con el municipio de San Juan.

Disponiéndose, además, que para acogerse a dichos beneficios contributivos y poder disfrutar de ellos durante los períodos dispuestos por esta ley, las propiedades y negocios beneficiados deberán cumplir con todos los reglamentos de planificación aplicables al sector o que se hayan promulgado para guiar el desarrollo de la zona especial de planificación en que estén ubicados.

Artículo 10.-Incentivos para Creación de Empleo en Negocio e Industrias.

Todo negocio o industria establecido o que se establezca en el Barrio Río Piedras, según se define en esta ley, dentro de un período de cinco (5) años, contados a partir de la vigencia de esta ley, tendrá derecho a una deducción adicional, para fines del cómputo de su contribución sobre ingresos, equivalente al cinco (5) por ciento del salario mínimo aplicable de cada nuevo empleo creado. Esta deducción será adicional a cualquier otra concedida por cualquier ley y será por un término de cinco (5) años. Para tener derecho a esta deducción será necesario que el nuevo empleo creado:

- a) No elimine o sustituya un empleo existente con anterioridad a la aprobación de esta ley;

- b) Sea a jornada completa de cuarenta horas por semana;
- c) Sea ocupado continuamente por una misma persona por un período no menor de seis meses de un año contributivo.

Artículo 11.-Otros Incentivos Para Negocios e Industrias.

- a) Todo negocio o industria que se establezca en una zona especial de planificación en el Barrio Río Piedras en el período comprendido a partir de la designación de dicha zona y cinco (5) años con posterioridad a la misma tendrá derecho para fines de la contribución sobre ingresos a una deducción especial de diez por ciento del alquiler pagado por un término de diez años. Esta deducción será adicional a cualquier otra concedida por cualquier ley. Esta deducción no estará disponible para negocios sucesores.
- b) Se exime del pago de contribuciones sobre ingresos la mitad del ingreso neto obtenido por la venta de boletos de entrada para espectáculos artísticos y culturales que se realicen en el Barrio Río Piedras en establecimientos ubicados en estructuras de nueva construcción, rehabilitadas sustancialmente, o que sean objeto de mejoras por un período de cinco (5) años a partir de la fecha en que se complete la construcción, la rehabilitación sustancial o la mejora. Para acogerse a estos beneficios dicha construcción, rehabilitación o mejora deberá realizarse dentro de un plazo de cinco (5) años a partir de la designación de la zona en que se ubique el establecimiento. El Departamento de Hacienda establecerá por reglamento el Procedimiento para acogerse a esta exención.

Artículo 12.-Grupo de Trabajo Interagencial Especial para Río Piedras.

Se crea un Grupo de Trabajo Interagencial Especial para Río Piedras de duración indefinida que será constituido por las agencias y dependencias gubernamentales que más adelante se señalan y que será presidido y coordinado por la Junta de Planificación. Este Grupo de Trabajo Interagencial coordinará la

solución a situaciones y problemas en relación a la prestación de servicios públicos, la aplicación de reglamentos, la concesión de permisos y la aplicación de las leyes en el Barrio Río Piedras.

Las agencias y dependencias públicas que compondrán este Grupo Interagencial son: Municipio de San Juan, Universidad de Puerto Rico, Centro de Recaudación de Ingresos Municipales, Policía de Puerto Rico, Administración de Reglamentos y Permisos, Departamento de Salud, Junta de Planificación, Departamento de Transportación y Obras Públicas, Departamento de Asuntos del Consumidor, Autoridad de Energía Eléctrica, Departamento de la Vivienda, Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, Departamento de Justicia y cualquiera otra agencia que la Junta de Planificación o el Grupo de Trabajo Interagencial entienda que deba participar en forma especial en dicho organismo. La ciudadanía de Río Piedras tendrá derecho por petición de veinticinco (25) personas residentes o con negocios bona fide en Río Piedras a solicitar una reunión especial del Grupo de Trabajo Interagencial.

El Grupo de Trabajo Interagencial informará anualmente a la presidencia de ambas Cámaras Legislativas sobre sus acciones y logros. En el informe incluirá detalles sobre los problemas y situaciones de Río Piedras con las que ha entendido, estrategias adoptadas y soluciones obtenidas, prioridades, planes de trabajo, problemas que no se han podido solucionar, logros y sugerencias de reforma legislativa.

Artículo 13.-Otras Disposiciones.

El Departamento de Hacienda, el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales, el Departamento de Asuntos del Consumidor, el Instituto de Cultura Puertorriqueña, el Banco de Desarrollo y la Junta de Planificación quedan por la presente autorizados a aprobar reglas y reglamentos para cumplir con las disposiciones de esta ley en aquellos aspectos de su competencia a tenor con lo aquí dispuesto y cualquier otra agencia que la Junta de Planificación entienda que debe autorizarse a estos efectos.

Artículo 14.-Evaluación.

El Presidente de la Junta de Planificación, el Director Ejecutivo del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales y el Secretario de Hacienda le rendirán

un informe a la Asamblea Legislativa a los tres (3) años de estar en vigor las exenciones contributivas de esta ley. Dicho informe deberá contener un análisis de los efectos contributivos que esta ley establece sobre el desarrollo urbano de Río Piedras, así como el inventario de unidades de viviendas creadas o rehabilitadas en las mismas, en número de propiedades que se acogieron a las disposiciones de la ley y cualquier otra información pertinente para que la Asamblea Legislativa pueda realizar una evaluación de la efectividad de los incentivos ofrecidos en la ley. El informe sometido deberá ofrecer también recomendaciones respecto a la deseabilidad, si alguna, de medidas adicionales para el desarrollo de Río Piedras. Dicho informe deberá incluir la posición de estas agencias en cuanto a la creación de otras zonas especiales de planificación en otros centros urbanos deteriorados. Así también, el Banco de Desarrollo en esa misma fecha someterá un informe especial a la Asamblea Legislativa con una evidencia de su participación en la otorgación de las garantías autorizadas por esta ley, incluyendo una relación de las solicitudes recibidas, así como sus determinaciones en cuanto a las mismas.

Artículo 15.-Definiciones.

A los fines de esta ley, los siguientes términos o frases tendrán el significado que a continuación se expresa a no ser que dentro del contexto en que estén usados surja otro o que específicamente se indique lo contrario:

- a) Río Piedras: El término Río Piedras significa aquella parte del Barrio legal de Río Piedras del Municipio de San Juan, que está limitada al norte con el Expreso Piñero y la Ave. Ponce de León y la Ave. Gándara; por el Sur, con la Ave. 65 de Infantería; por el Oeste, con la Ave. Muñoz Rivera y por el Este, con la Ave. José Celso Barbosa. Estos serán considerados como límites generales. Dentro de estos límites generales la Junta de Planificación podrá establecer áreas de prioridad y delimitaciones más precisas. El propósito que se persigue con esta delimitación es incluir todos los sectores del Barrio Río Piedras que están en deterioro y excluir de los beneficios de esta ley aquellos sectores desarrollados. Las delimitaciones más precisas a realizarse por la Junta de Planificación deberá incluir la acera de la avenida, expreso a calle que se mencione.
- b) Rehabilitación Sustancial: El término rehabilitación sustancial significa toda obra de reconstrucción que sea igual o mayor al treinta por ciento

del valor de mercado de la propiedad a rehabilitarse, excluyendo el valor del terreno donde esté ubicada la misma. La certificación a estos efectos la emitirá la Administración de Reglamentos y Permisos.

- c) Mejora: El término mejora significa toda inversión igual o mayor a cincuenta mil (50,000) dólares que se realice para mejorar las condiciones físicas de una propiedad dedicadas al uso cultural como cinematógrafo, teatro, sala de conciertos, galería de arte o cualquier otro uso con fines culturales, teatrales o artesanales. La certificación a estos efectos la emitirá la Administración de Reglamentos y Permisos.
- d) Ley de Alquileres Razonables: El término de Alquileres Razonables significa la Ley Número 464 del 25 de abril de 1946.
- e) Alquiler Ajustado: El término significa el alquiler establecido por el Departamento de Asuntos del Consumidor para unidades en propiedades bajo la Ley de Alquileres Razonables que han sido rehabilitadas. Esta renta será establecida considerando solamente el monto de la inversión en la rehabilitación realizada, los costos relacionados sumados a un retorno razonable sobre la inversión.
- f) Propiedad elegible: Toda propiedad inmueble dentro de los límites del Barrio Río Piedras dedicada al uso residencial o uso mixto; toda la propiedad inmueble que se dedique en no menos de un setenta y cinco (75) por ciento al uso cultural como cinematógrafo, teatro, sala de concierto, galería de arte o cualquier otro uso con fines culturales, artesanales y teatrales; toda propiedad que el Instituto de Cultura decreta de valor histórico o arquitectónico sin importar su uso; toda estructura o lugar incluido en el "National Register of Historic Places" del Departamento del Interior de Estados Unidos, por la Oficina Estatal de Preservación Histórica; toda propiedad inmueble sin uso o en otros usos no mencionados específicamente que se rehabilite o se construya para uso residencial, mixtos o culturales, según descritos o para uso como edificio para el estacionamiento de automóviles. Se entenderá por edificio para el estacionamiento de automóviles aquella estructura de varios niveles que se rehabilite o se construya para ser utilizada para estos fines mediante paga por el público en general. Para ser elegible toda propiedad antes descrita deberá cumplir con los requisitos de la

zona especial de planificación a la cual corresponda y en todo caso las propiedades serán elegibles mientras se dediquen a los usos y en la proporción que aquí se establece.

- g) Valor de mercado o precio de mercado: Precio al que se tasaría una propiedad en ausencia de reglamentaciones estatales y realizado por agentes privados para la compra y venta.
- h) Negocios sucesores: Significa cualquier actividad económica sustancialmente similar a una actividad económica que se elimina donde el dueño o propietario de la nueva actividad poseía el veinticinco (25) por ciento o más de las acciones o intereses en la actividad suprimida.
- i) Familias de ingresos bajos y moderados: Significa toda persona o familia cuyo ingreso bruto anual máximo no exceda seis veces la suma de los pagos hipotecarios de principal e intereses, seguros de la propiedad y consumo normal de agua y luz a que se obliga cuando compra una vivienda, o que, en el caso de alquiler de vivienda, su ingreso máximo anual sea igual al establecido para familias de ingresos bajos y moderados por los programas de vivienda de interés social del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
- j) Zona Especial de Planificación: El término significa un área delimitada por la Junta de Planificación con el fin de promover el desarrollo integrado y la rehabilitación del mismo tomando en cuenta factores que fomenten la retención y atracción de población, que provean vitalidad económica y propicien el uso más adecuado de los terrenos, así como la creación de un ambiente urbano funcional y estéticamente agradable. Para dicha área o zona especial, la Junta de Planificación elaborará guías, reglamentos y cualquiera otro documento que se dirija a establecer las condiciones necesarias para propiciar la rehabilitación y el desarrollo integrado de la misma, de acuerdo a los poderes que le confiere la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada.
- k) Zona designada: El término significa una zona especial de planificación en el Barrio Río Piedras del Municipio de San Juan para la cual la Junta de Planificación ha completado el proceso de adopción de un plan de desarrollo integrado y las reglamentaciones especiales y aplicaciones de

reglamentaciones existentes que rijan los usos de terrenos y las características de la edificación, conforme a las disposiciones de los Artículos 2 y 4 de esta ley y a las disposiciones de la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, o en su defecto, que hayan transcurrido treinta (30) días después del tiempo estipulado en el itinerario de designaciones para la zona conforme al Artículo 4 de esta ley.

Artículo 16.-Divulgación.

Será deber del Departamento de Hacienda, del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales, la Junta de Planificación y el Municipio de San Juan adoptar todas aquellas medidas y reglamentos pertinentes a los efectos de divulgar entre la ciudadanía la existencia de esta ley y de las exenciones y beneficios concedidos en ella, de suerte tal que a dichos beneficios pueda acogerse la ciudadanía.

Tal gestión deberá completarse inmediatamente después de ser aprobada esta ley, debiendo dar éstos cumplimiento estricto a lo aquí dispuesto.

Artículo 17.-Título de Ley.

Esta Ley se conocerá como "Ley Especial para la Rehabilitación de Río Piedras".

Artículo 18.-Vigencia.

Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación, excepto los incentivos que otorga en sus Artículos 5, 6 y 11, de los cuales entrarán en vigor para cada zona especial de planificación al completarse su proceso de designación, o en su defecto, a más tardar treinta (30) días después de cumplirse dos años de la aprobación de esta ley.

.....
Presidente de la Cámara

.....
Presidente del Senado