

(P. de la C. 1955)

ASAMBLEA LEGISLATIVA
SESION ORDINARIA
Ley Núm. 142-2010
(Aprobada en 8 de agosto de 2010)

LEY

Para enmendar los Artículos 2, 3 y 8; para añadir un nuevo Artículo 11 y reenumerar los Artículos 11, 12, 13 y 14 como Artículos 12, 13, 14 y 15 respectivamente, de la Ley 31-2012, mejor conocida como "Ley para Viabilizar la Restauración de las Comunidades en Puerto Rico", a los fines de que los municipios, luego de expropiar estructuras declaradas como estorbo público, ubicadas en zonas comerciales, puedan arrendarlas a los pequeños y medianos empresarios para que estos ubiquen vallas de publicidad de sus negocios.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Exposición de Motivos de la Ley 31-2012, mejor conocida como "Ley para Viabilizar la Restauración de las Comunidades en Puerto Rico", establece:

"Es favorable al interés público que las estructuras abandonadas o solares abandonados, yermos o baldíos en las comunidades de todo Puerto Rico, que estén en estado de abandono -constituyendo estorbos públicos- puedan ser objeto de expropiación por el Municipio donde ubiquen, con el propósito de transferir su titularidad a personas que tengan un legítimo interés en mantener esas propiedades en condiciones adecuadas. Para facilitar ese propósito, se viabiliza que la persona con interés en adquirir la propiedad le provea al Municipio los fondos para el depósito de la justa compensación, así como los gastos que conlleve el procedimiento, como la tasación, estudio de título, emplazamiento, transferencia de título e inscripción en el Registro de la Propiedad."

A través de la aprobación de esta Ley, los municipios en Puerto Rico comenzaron a gozar de la facultad de expropiar estructuras y solares declarados estorbo público, con el interés de transferir dichos predios a través de una venta, a personas e instituciones interesadas en la reestructuración del local y el desarrollo del área. La facultad de expropiar cualquier propiedad, y derechos particulares, es un atributo inherente a la soberanía del Estado. En su ejercicio, existen únicamente dos (2) limitaciones, a saber: (a) que la propiedad se dedique a un uso o fin público y (b) que se le satisfaga al demandado una justa compensación por ella.

Por su parte, el sector de las pequeñas y medianas empresas (PYMES), así como los empresarios locales, ejercen un rol fundamental en la creación de empleos, y en la generación de riquezas. Su importancia no solo es un fenómeno local, sino que, en una gran cantidad de países, tales como México, Estados Unidos y España, existe el convencimiento de que el Estado debe formular herramientas eficientes para atender las necesidades de este sector como parte de un modelo económico sostenible. A esos

efectos, Estados Unidos ha promulgado leyes más dinámicas para facilitarles a las PYMES el acceso al crédito y a nuevas estrategias para exportar sus productos, proveerles acceso gratuito a las asesorías, además de garantizarles mejores herramientas para reducir las barreras regulatorias y los costos de operación. Además, posee una sólida política pública de reservar compras del gobierno para las PYMES, estableciendo procesos transparentes, así como el rendimiento de cuentas sobre el ritmo de compras del Gobierno en este sector.

En Puerto Rico, las PYMES enfrentan constantemente los retos que suponen los altos costos de operación, la falta de acceso al crédito y al dominio de nuevas tecnologías, así como la dificultad para innovar. Además, enfrenta el exceso de reglamentación o procedimientos administrativos. Las PYMES han expresado sus frustraciones ante los múltiples obstáculos que enfrentan, que se recrudecen por un ambiente altamente competitivo, y en el cual las grandes cadenas multinacionales de ventas al detal controlan una porción significativa de dicho mercado. Según estudios realizados por el economista José I. Alameda Lozada, PhD., se estima que por cada punto porcentual de aumento capturado por las empresas grandes y que operan en el sector de ventas al detal, equivalente a noventa y siete millones de dólares (\$97,000,000.00) en ventas, hay un aumento de seis (6) quiebras de comercios de ventas al detal y mayoristas por año.

De igual forma, las PYMES locales se han reducido por el alto costo energético. Durante el pasado cuatrienio fueron impactadas por el alto costo en la tarifa de luz, logrando cerrar doce mil (12,000) negocios de nueve (9) empleados o menos.

Es por ello, que para atender las distintas necesidades que posee este sector, es imperativo proveerle herramientas inmediatas para facilitarle su operación.

Esta Asamblea Legislativa entiende meritorio el apoyo a las PYMES a través de su promoción pública en vallas de publicidad en los edificios expropiados por los municipios. Para esta Asamblea Legislativa es de interés público que las estructuras o solares abandonados, que hayan sido declarados estorbo público, puedan ser objeto de expropiación por el municipio donde ubiquen, con el propósito de que el municipio pueda arrendar dichos espacios a los pequeños y medianos comerciantes, para que estos puedan promocionar sus establecimientos comerciales y servicios a través de la ubicación de vallas de publicidad en los edificios expropiados. Esto, además de redundar en beneficios para los pequeños y medianos comerciantes, también representaría fuentes de ingreso adicionales para los municipios.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Sección 1.-Para añadir los incisos (6) y (7) al Artículo 2 de la Ley 31-2012, para que lea como sigue:

"Artículo 2.-Política Pública.-

Es política pública del Pueblo de Puerto Rico:

- (1) ...
- (2) ...
- (3) ...
- (4) ...
- (5) ...
- (6) Colocar o permitir la colocación de vallas de publicidad en las estructuras que hayan sido expropiadas por el municipio que ubiquen en zonas comerciales, para promover la estética y seguridad del área.
- (7) Luego de que el municipio haya advenido como propietario, podrá ubicar o le podrá permitir a los pequeños y medianos comerciantes locales, ubicar vallas de publicidad en las estructuras identificadas por el municipio como estorbo público, a través de un arrendamiento a costo razonable, para que estos comercios puedan promocionar sus servicios y establecimientos comerciales."

Sección 2.-Para añadir los incisos (c), (d) y (e) al Artículo 3 de la Ley 31-2012, para que lea como sigue:

"Artículo 3.-Definiciones.-

A los fines de esta Ley, los siguientes términos tendrán el significado que a continuación se expresa:

- (a) ...
- (b) ...
- (c) "Comerciante pequeño"-Se refiere a comercios de bienes o servicios cuyas ventas anuales no sobrepasen un millón de dólares (\$1,000,000.00).
- (d) "Comerciante mediano"-Se refiere a comercios de bienes o servicios cuyas ventas anuales sean mayores de un millón de dólares (\$1,000,000.00), pero que no excedan de tres millones de dólares (\$3,000,000.00).

- (e) "Valla de Publicidad"- Se entenderá como aquellas estructuras similares a verjas sólidas o de alambre y estructuras endosadas a una edificación que impida la entrada a la propiedad a la vez que contengan letreros o gráficas de promoción de un establecimiento cualificado."

Sección 3.-Para añadir el inciso (d) al Artículo 8 de la Ley 31-2012, para que lea como sigue:

"Artículo 8.-Declaración de Estorbo Público; Efectos.-

La declaración de estorbo público tendrá los siguientes efectos:

- (a) ...
- (b) ...
- (c) ...
- (d) El Municipio podrá rentar la estructura a pequeños y medianos comerciantes para que coloquen vallas de publicidad de sus negocios, en aquellas estructuras que hayan sido expropiadas y sobre las cuales el Municipio ostente la titularidad, ubicadas en la zona comercial."

Sección 4.-Para añadir un nuevo Artículo 11 a la Ley 31-2012, para que lea como sigue:

"Artículo 11.-Procedimiento para Arrendar el Estorbo Público.-

Las estructuras incluidas en el inventario de propiedades declaradas como estorbo público, que hayan sido expropiadas por el municipio, podrán arrendarse a cualquier pequeño o mediano comerciante para propósitos de publicidad de su negocio. El uso de las mismas no podrá transferirse o ser utilizado por terceros, parcial o totalmente, por periodo de tiempo alguno, con o sin paga, so pena de rescisión del contrato de concesión sin derecho alguno a compensación. Estos comercios podrán utilizar vallas de publicidad para anunciar sus propios servicios y establecimientos, observándose el siguiente procedimiento:

- (1) Luego de que el municipio adquiriera la titularidad de la estructura, deberá ponerla en condiciones seguras antes de utilizarlas para el propósito establecido en esta Ley.

- (2) La parte interesada deberá notificar al municipio de su intención de anunciarse en la estructura mediante comunicación escrita.
- (3) En el contrato, las partes dispondrán quién será el responsable de colocar la propaganda en la estructura, hasta el tiempo acordado.
- (4) El municipio creará un reglamento para el cobro de dicho letrero de acuerdo a su forma, ubicación y tamaño.
- (5) El municipio firmará un contrato de arrendamiento con la parte interesada y le exigirá una fianza.
- (6) Si la parte arrendataria dejara de cumplir con el pago establecido en el contrato de arrendamiento, será responsable por los gastos, costas y honorarios de abogados en que incurra el municipio para hacer cumplir el mismo.

Al considerar destinar la propiedad a estos usos, el municipio deberá identificar el área dentro del predio, necesaria para la instalación y mantenimiento de la valla de publicidad, reservándose el derecho a destinar a otros usos el remanente de la propiedad. Deberá además, aprobar el diseño de la estructura previo a la instalación y requerir aquellas medidas de seguridad, control de acceso, apariencia y cualquier otro criterio que encuentre relevante, así como considerar el lapso de tiempo por el que el municipio se vería privado o limitado de destinar la propiedad a otro uso como consecuencia de la contratación. El municipio podrá reservarse, entre otras, la facultad de rescindir el contrato luego de una notificación con no menos de treinta (30) días de antelación a la fecha efectiva en que terminaría la concesión de uso como consecuencia de la rescisión. Como requisito para la otorgación del contrato, en el caso que la instalación haya sido costeadada por el arrendatario, las partes acordarán un costo total de habilitación del mismo que nunca será mayor que el costo real de construcción documentado. Dicho costo deberá depreciarse en su totalidad en un periodo de dos (2) años a partir de la puesta en operación. De ocurrir la rescisión por iniciativa del municipio, estando el arrendatario en cumplimiento con todos los requisitos de operación y obligaciones para con el municipio y requiriendo el municipio la discontinuación de uso antes de concluido el periodo de depreciación, el municipio compensará al arrendatario por la parte correspondiente del balance de depreciación el que podrá pagar mediante un crédito o patentes o arbitrios de construcción adeudados o futuros siendo dicho certificado de crédito negociable.

Si el arrendatario incumpliera con las condiciones dispuestas en el contrato, el municipio podrá rescindir el mismo luego de haber concedido por escrito al

arrendatario, un término de quince (15) días para cumplir lo dispuesto en la contratación. En estos casos no se aplicará la disposición previa de compensación por el balance de la depreciación.

En todos los casos en que fuera necesario remover la estructura corresponderá al arrendatario remover la misma a su costo en un término de diez (10) días de haberle hecho el requerimiento.”

Sección 5.-Para reenumerar los Artículos 11, 12, 13 y 14 como Artículos 12, 13, 14 y 15 respectivamente, de la Ley 31-2012.

Sección 6.-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: 19 de agosto de 2016



Firma: _____

Francisco E. Cruz Febus
Secretario Auxiliar de Asuntos de Gobierno