

(P. de la C. 1660)
(Reconsiderado)
(Conferencia)

16to. ASAMBLEA LEGISLATIVA SESION ORDINARIA
Ley Núm. 147
(Aprobada en 19 de noviembre 2009)

LEY

Para enmendar el apartado (a) del inciso (1) del Artículo 16 de la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como la "Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico", para extender a cuarenta y ocho (48) meses la vigencia de las consultas de ubicación para centros comerciales de más de cien mil (100,000) pies cuadrados de área neta de venta aprobadas desde la vigencia de esta Ley; y para otros fines relacionados.

EXPOSICION DE MOTIVOS

La economía de Puerto Rico atraviesa por una recesión criolla que, de acuerdo a la Junta de Planificación de Puerto Rico, comenzó a principios del año 2006 y todavía no da indicios de terminar. De hecho, el deterioro económico se fue agudizando anualmente durante los últimos tres años.

En términos reales, el Producto Nacional Bruto (PNB) de la Isla se redujo por -1.9% y -2.5% durante los años fiscales 2007 y 2008, respectivamente. Para el año fiscal 2009 se proyecta una reducción en el Producto Nacional Bruto de Puerto Rico de -3.4%. Economistas en el sector privado, sin embargo, han argumentado que los problemas en la economía de la Isla comenzaron desde mucho antes.

Esta recesión ha afectado todos los sectores económicos de la Isla, pero su efecto ha sido significativamente marcado en la industria de bienes raíces. A manera de ejemplo, las ventas de nuevas unidades residenciales bajaron en el año calendario 2008 a tan sólo 9,087 unidades, su nivel más bajo desde el año 2000. El inventario de unidades disponibles para la venta fluctúa entre 3.5 años para la totalidad de las viviendas construidas y 6 años, para las unidades multifamiliares con precios superiores a los \$280,000.

En el sector de ventas de nuevas oficinas, la situación es similar. La tasa de ocupación ha bajado significativamente y se calcula que es de alrededor de un millón de pies cuadrados. De ello es evidente que con una absorción similar a la que hemos tenido en los años recientes, el inventario de espacio disponible para oficinas es de unos 10 años.

En cuanto al sector comercial, el factor principal que determina la demanda por espacio es el crecimiento en el índice de ventas al detal. En los últimos tres años, sin

embargo, las ventas al detal, una vez descontada la inflación, se han reducido en alrededor del tres (3%) por ciento anual. Comparando el año 2008 con el 2007, las ventas se redujeron en términos reales en un cinco por ciento (5%). A esto hay que añadirle la dificultad en obtener financiamiento de la banca comercial por la situación que la misma enfrenta por falta de liquidez.

Al tomar en consideración todo lo anterior, resulta claro que en proyectos de construcciones residenciales, o comerciales, es muy probable que tengan que posponer el comienzo de su etapa de construcción. Si ese retraso causado por razones económicas tuviera como consecuencia el que los permisos y aprobaciones de los respectivos proyectos pierdan vigencia, estaremos afectando negativamente nuestra economía, pues no sólo se habrá retrasado la inversión, sino que cuando llegue el momento de poder comenzarla, habría que enfrentarse nuevamente al proceso deficiente y oneroso del sistema actual para la evaluación y determinación de permisos. Puerto Rico ocupa la posición global número 131 de 134 países en la evaluación de dichos permisos, según el "Word Economic Forum".

Por otro lado, para poder revertir la tendencia de deterioro económico que ha sufrido Puerto Rico durante los últimos años, es necesario mejorar el clima para hacer negocios en la Isla. Esto requiere, entre otras cosas, mejorar todo lo relacionado al proceso de evaluación de permisos para poder servir de dinamismo a la actividad comercial. Extender la fecha de vigencia de endosos y aprobaciones es un componente importante dentro de ese proceso de mejorar el clima de hacer negocios en la Isla.

Por todo lo anterior, esta Asamblea Legislativa entiende provechoso, y conducente a un mayor estímulo al desarrollo económico de Puerto Rico, extender a cuarenta y ocho (48) meses, en lugar de treinta (30) meses, que es actualmente, la vigencia de las consultas de ubicación para centros comerciales de más de cien mil (100,000) pies cuadrados de área neta de venta de modo que éstos se ajusten a la realidad de una economía en que no existen las condiciones de mercado que permitan cumplir con dichos plazos.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Sección 1. Se enmienda el apartado (a) del inciso (1) del Artículo 16 de la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, para que lea como sigue:

"Artículo 16.-Reglamentos

La Junta adoptará, entre otros, los siguientes reglamentos:

1. Reglamento de Zonificación

- (a) Para establecer distritos o zonas, tanto en las áreas urbanas como rurales, el uso y desarrollo de los terrenos y edificios públicos y privados, para tales fines como industria, comercio, transporte, residencia, actividades cívicas y públicas o semipúblicas, deportivas, de recreo, incluyendo playas y balnearios.

En los casos en que se apruebe la consulta de ubicación para la construcción de un centro comercial de más de cien mil (100,000) pies cuadrados de área neta de venta por la Junta de Planificación de Puerto Rico, dicha aprobación tendrá una vigencia de cuarenta y ocho (48) meses, a partir del inicio de la vigencia de la consulta de ubicación por la Junta de Planificación de Puerto Rico, dentro de cuyo término el centro comercial deberá estar en real y efectiva construcción. Se entenderá por real y efectiva construcción el inicio de las obras de construcción permanentes de una estructura sobre el terreno, es decir, cualquier obra que vaya más allá de la etapa de excavación, conforme definido en el Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la Junta de Planificación, vigente al 11 de enero de 2009. Una vez transcurrido el término de cuarenta y ocho (48) meses antes mencionado, sin que el centro comercial se encuentre en real y efectiva construcción, la aprobación correspondiente perderá vigencia. La Junta de Planificación no aprobará prórroga o reapertura alguna que se presente a los fines de solicitar una extensión al término de vigencia de la consulta de ubicación aprobada. La expiración del término de vigencia de la aprobación de una consulta de ubicación para la construcción de un centro comercial de esta envergadura, no será obstáculo para que posteriormente se pueda presentar ante la Junta de Planificación una solicitud como un caso nuevo.

En aquellos casos en que se impugne ante los tribunales de justicia una resolución de la Junta de Planificación aprobando la consulta de ubicación para el centro comercial, el periodo de tiempo en que el caso se encuentre ante la consideración del Tribunal no se computará como parte del periodo de vigencia de la consulta hasta que éste dicte sentencia final y firme confirmando la resolución aprobatoria de la Junta de Planificación. Tampoco se computará el tiempo que transcurra por el retraso en la expedición de los permisos o autorizaciones gubernamentales requeridas para comenzar la construcción del centro comercial, siempre y cuando los mismos no sean ocasionados por el solicitante.

La Administración de Reglamentos y Permisos no podrá, de manera alguna, extender la vigencia de cuarenta y ocho (48) meses de los proyectos de centros comerciales de más de cien mil (100,000) pies cuadrados de área neta de venta.

(b) ...”

Sección 2.-La extensión a cuarenta y ocho (48) meses aplicará a las consultas de ubicación aprobadas desde la vigencia de esta Ley. Las consultas vigentes entre el 1 de enero de 2009 y la fecha de vigencia de esta Ley, se les extiende el término de vigencia por dieciocho (18) meses adicionales, a partir de la expiración de su término original de vigencia.

Sección 3.-Esta Ley comenzará a regir al momento de su aprobación.

.....
Presidenta de la Cámara

.....
Presidente del Senado

DEPARTAMENTO DE ESTADO
Certificaciones, Reglamentos, Registro
de Notarios y Venta de Leyes
Certifico que es copia fiel y exacta del original.

Fecha: 30 de noviembre de 2009



Firma: _____
Eduardo Arosemena Muñoz
Secretario Auxiliar de Servicios