

Rehabilitación y Desarrollo de Santurce

(Sustitutivo a los PP.
de la C. 1242, 1244
y 804 y al
P. del S. 1201)
(Conferencia)

[NÚM. 148]

[Aprobada en 4 de agosto de 1988]

LEY

Para estructurar un programa de incentivos especiales para estimular la rehabilitación de Santurce; para ordenarle a la Junta de Planificación que establezca una Zona Especial de Planificación en el barrio Santurce 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 sobre los aspectos físicos, económicos y sociales que adoptará el Gobierno de Puerto Rico para Santurce y realizar los estudios técnicos necesarios.

EXPOSICIÓN 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 Santurce del municipio de San Juan. El barrio Santurce, con una extensión aproximada de 3,257 cuerdas, está limitado hacia el norte por el Océano Atlántico, al sur por el caño de Martín Peña, al este por la laguna Los Corozos y al oeste por la bahía de San Juan aunque para propósitos de esta legislación se circunscribe a aquella parte del barrio legal de Santurce que está limitada al norte por el expreso Baldorioty de Castro, hasta su intersección con la avenida De Diego y luego por la calle Loíza cubriendo ambos lados hasta el límite municipal con el municipio de Carolina; al sur por el caño de Martín Peña; al este por la laguna Los Corozos y al oeste por la bahía de San Juan excluyendo el área entre el expreso Baldorioty de Castro por su norte, la calle Hoare por su este y por el expreso Luis Muñoz Rivera por su sur y oeste.

Durante las últimas décadas, el sector ha sido objeto de cambios y procesos que han alterado su base económica y social, deteriorán-

dose su vitalidad económica, su infraestructura urbana y reduciéndose su población. De hecho, de acuerdo a la información del censo de 1980, el barrio Santurce había perdido el cincuenta y seis (56) por ciento de los habitantes que tuvo en 1960. El deterioro urbano se observa más agudamente en el gran número de estructuras en estado avanzado de dilapidación y abandono. De acuerdo al censo de viviendas de 1980, el quince (15) por ciento de toda la vivienda en el área está dilapidada, deteriorada o es de construcción original inadecuada. 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.

A diferencia del Viejo San Juan, Santurce nunca contó con un plano rector de su desarrollo. Su configuración espacial y sus dramáticas alzas y bajas poblacionales se dieron en función de tendencias y como resultado de acciones de índole regional. Su deterioro comienza a raíz de decisiones también de índole regional como lo fueron la construcción de expresos para facilitar el flujo vehicular en el área metropolitana de San Juan, la consiguiente eliminación de gran parte de sus arrabales que conllevó el desplazamiento masivo de población y el estímulo al movimiento hacia los suburbios desatado por el advenimiento de las urbanizaciones, entre otros factores.

Aún hoy se discuten proyectos de índole regional que afectarán porciones del área sin que Santurce, y particularmente el área de Barrio Obrero-Las Casas, cuente con el beneficio de un análisis que permita evaluar y redirigir positivamente esos impactos. Por otra parte, lograr estimular la rehabilitación y desarrollo de áreas tan complejas como lo son las que componen el barrio Santurce, requiere de análisis, estudios técnicos para enfrentar problemas específicos y de una política pública que armonice los intereses envueltos en el proceso.

Los esfuerzos aislados para estimular el desarrollo de Santurce 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 un conjunto de grandes predios de terrenos sin uso o en usos de baja densidad que interrumpen el patrón de calles y crean bolsones abandonados de población durante las horas nocturnas; y a una creciente opinión pública que visualiza al sector como peligroso.

En reconocimiento a la importancia de Santurce, 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 Santurce del municipio de San Juan.

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 Santurce 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 Santurce bajo la 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 Santurce en sectores cuyas características faciliten la implantación de la política pública a la cual responde: estimular el desarrollo y la rehabilitación de Santurce; creando una o más zonas especiales de planificación dentro del barrio Santurce pero siempre cubriendo todo el territorio que comprende el mismo. De hecho, la Junta de Planificación ya ha establecido reglamentaciones especiales para el área del Condado y está en proceso de establecerlas para el área de Isla Verde. Quedan pendientes, sin embargo, dos de las áreas más deterioradas de Santurce: el área central localizada entre la avenida Baldorioty de Castro y el caño de Martín Peña y entre la parada 26 y la parada 15 y el área de Barrio Obrero-Las Casas para la cual no existen ni

siquiera los estudios básicos que permitan identificar los problemas del área.

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 1988-89 y ordena la consignación de otros ciento cincuenta mil (150,000) dólares en el año fiscal siguiente para crear un equipo consultivo especial para Santurce 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 Santurce. Los fondos asignados se utilizarán para la realización de estudios técnicos necesarios, las operaciones del equipo consultivo y para cualesquiera otro gasto necesario 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 Santurce 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 Santurce.

Para facilitar el acceso a financiamiento, la ley autoriza al Banco de Desarrollo, a discreción suya, a otorgar una garantía a proyectos

viabiles de rehabilitación o construcción de propiedades elegibles a ser desarrollados en Santurce.

Para fomentar la actividad económica en el barrio Santurce 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 (5) 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 Santurce 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 Santurce.

Decrétase por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico:

Artículo 1.—Metas y Objetivos que Regirán la Política Pública y las Guías de Acción Referente a la Rehabilitación y Desarrollo de Santurce

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 Santurce 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 Santurce, con atención especial a aquellas de bajos ingresos y estimular su integración en términos

espaciales, económicos y organizativos a la corriente principal de actividad del área.

(c) Aumentar y fortalecer la actividad económica en Santurce, 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 variados 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 y potencial del área, incluyendo los proyectos sistemas de Metrobús y Agua-Guagua así como un sistema de transportación interna en los distritos comerciales.

(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 Santurce.

(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 Santurce 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 Santurce 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.⁴⁵ Los beneficios contributivos, concedidos en los Artículos 5, 6 y 11 de esta ley y 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 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 aquel establecido en dicho itinerario.

Artículo 3.—Creación de un Grupo Consultivo para Santurce 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 1988-89 para crear un equipo consultivo especial para Santurce 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 Santurce y la política pública que deberá adoptar el Gobierno de Puerto Rico y sus dependencias en relación a la rehabilitación y el desarrollo de Santurce 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 adecuaci-

⁴⁵ 23 L.P.R.A. secs. 62 et seq.

dad 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 Santurce; 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 Santurce, 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 cualesquier 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 Santurce que no esté dentro de la definición de Santurce 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 para cada zona y los correspondientes reglamentos y las aplicaciones especiales de reglamentos vigentes por sectores del área total de Santurce de conformidad con las siguientes prioridades y dentro del plazo de tiempo que a continuación se establece: el sector central de Santurce cuyos lindes generales son por el norte la avenida Baldorioty de Castro hasta la avenida De Diego y luego por la calle Loíza, a ambos lados de la misma hasta la calle San Jorge, por el sur el caño de Martín Peña, por el oeste la bahía de San Juan excluyendo el área entre el expreso Baldorioty de Castro por su norte, la calle Hoare por su este y por el expreso Luis Muñoz Rivera por su sur y oeste y por el este, sureste la calle San Jorge hasta su intersección con la avenida Ponce de León y luego por la avenida Ponce de León, a ambos lados de la misma hasta el puente sobre el caño de Martín Peña, estará terminado en un plazo de doce (12) meses a partir de la aprobación de esta ley y la asignación de los fondos; el sector cuyos lindes generales son por el sur la calle Eduardo Conde, por el norte la calle Loíza, por el oeste la calle San Jorge y por el

este el linde con el municipio de Carolina estará terminado en un plazo de dieciocho (18) meses a partir de la aprobación de esta ley y la asignación de fondos; el sector general que incluye Barrio Obreiro, Merhoff, Shanghai, Las Casas e Israel y cualquier sector remanente estarán terminados en un plazo de veinticuatro (24) meses a partir de la aprobación de esta ley y la asignación de fondos. El Plan de Desarrollo Integrado, para cada zona, los reglamentos nuevos y las aplicaciones especiales de reglamentos vigentes una vez adoptados por la Junta de Planificación serán sometidos al Gobernador para su aprobación e inmediatamente después de su aprobación el Gobernador los someterá a la Asamblea Legislativa. Esta contará con un término de 45 días, a partir de la fecha en que se radiquen en la Secretaría de los cuerpos, ya sean en sesión ordinaria, durante los cuales podrá expresar su desacuerdo con cualquier aspecto mediante resolución concurrente al efecto. De no estar en sesión la Asamblea Legislativa dicho término comenzará a contarse a partir del primer día de la próxima sesión ordinaria. Dicha acción dejará en suspenso la parte así objetada por la Asamblea Legislativa.

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 Santurce 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 (10) 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 Departamento de Hacienda establecerá por reglamento el procedimiento para acogerse a esta exención.

Artículo 6.—Condonación de Intereses, Recargos y Penalidades por Contribuciones a la Propiedad Inmueble Adeudadas en Estructuras Rehabilitadas Sustancialmente como Vivienda para Familias de Ingresos Bajos y Moderados

Todos los intereses, recargos y penalidades que se hayan impuesto en relación a contribuciones sobre la propiedad inmueble con anterioridad al 1ro. de julio del año de vigencia de esta ley sobre pro-

piedades elegibles ubicadas en el barrio Santurce 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 como vivienda para familias de ingresos bajos y moderados 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 Santurce sujeta a la Ley de Alquileres Razonables⁴⁶ 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 Número 464 del 25 de abril de 1946.⁴⁷ En el caso de estructuras sujetas en parte a la Ley de Alquileres Razonables,⁴⁸ 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 ajustarán 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 esta ley 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 (30) 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

⁴⁶ 17 L.P.R.A. secs. 181 *et seq.*

⁴⁷ 17 L.P.R.A. sec. 186.

⁴⁸ 17 L.P.R.A. secs. 181 *et seq.*

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 (10) años a partir de la fecha en que fue completada la rehabilitación.

Artículo 8.—Para Incentivar el Acceso a Financiamiento

El 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 Santurce 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 Santurce garantizados por el Banco de Desarrollo.

El Banco de Desarrollo someterá un informe especial a la Asamblea Legislativa con una evaluación 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 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 Empleos en Negocio e Industrias

Todo negocio o industria establecido o que se establezca en el ba-

rrio Santurce, 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 (40) horas por semana;
- (c) Sea ocupado continuamente por una misma persona por un período no menor de seis (6) 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 Santurce 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 (10) por ciento del alquiler pagado por un término de diez (10) 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 ingreso la mitad del ingreso neto obtenido por la venta de boletos de entrada para espectáculos artísticos y culturales que se realicen en el barrio Santurce 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 Santurce

Se crea un Grupo de Trabajo Interagencial Especial para Santurce de duración indefinida que será constituido por las agencias y dependencias gubernamentales que más adelante se señalan y que

será presidido y coordinado por el Departamento de Justicia. 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 Santurce.

Las agencias y dependencias públicas que compondrán este Grupo Interagencial son: municipio de San Juan, 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 y cualesquier otra agencia que el Departamento de Justicia o el Grupo de Trabajo Interagencial entienda que deba participar en forma especial en dicho organismo. La ciudadanía de Santurce tendrá derecho por petición de veinticinco (25) personas residentes o con negocios *bona fide* en Santurce 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 Santurce 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 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.

Artículo 14.—Evaluación

El Presidente de la Junta de Planificación 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 que ha tenido la designación de las zonas y los incentivos contributivos que esta ley establece sobre el desarrollo urbano de Santurce así como el inventario de unidades de viviendas creadas o rehabilitadas en las mismas, el número de propiedades que se acogieron a las disposicio-

nes 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 redesarrollo de Santurce. 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.

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) "Santurce": El término Santurce significa aquella parte del barrio legal de Santurce del municipio de San Juan, que está limitada al norte por el expreso Baldorioty de Castro hasta su intersección con la avenida De Diego y luego por la calle Loíza cubriendo ambos lados hasta el límite municipal con el municipio de Carolina, al sur por el caño de Martín Peña; al este por la laguna Los Corozos y al oeste por la bahía de San Juan excluyendo el área entre el expreso Baldorioty de Castro por su norte, la calle Hoare por su este y por el expreso Luis Muñoz Rivera por su sur y oeste. 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 Santurce que están en deterioro y excluir de los beneficios de esta ley aquellos sectores desarrollados como lo son el Condado, Miramar, Punta Las Marías y Ocean Park.

(b) "Rehabilitación sustancial": El término rehabilitación sustancial significa toda obra de reconstrucción que sea igual o mayor al treinta (30) por ciento del valor de mercado de la propiedad a rehabilitarse, excluyendo el valor del terreno donde esté ubicada la misma.

(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 dedicada al uso cultural como cinematógrafo, teatro, sala de conciertos, galería de arte o cualquier otro uso con fines culturales, teatrales o artesanales.

(d) “Ley de Alquileres Razonables”: El término Ley de Alquileres Razonables significa la Ley Número 464 del 25 de abril de 1946.⁴⁹

(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 Santurce dedicada a uso residencial o uso mixto donde el espacio para usos no residenciales no exceda del cincuenta (50) por ciento; toda 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 declare de valor histórico o arquitectónico sin importar su uso; toda estructura o lugar incluido en el *National Register of Historic Places* del Departamento de lo 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. 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

(6) 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 cualesquier 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.⁵⁰

(k) “Zona designada”: El término significa una zona especial de planificación en el barrio Santurce 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,⁵¹ 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.—Título de la Ley

Esta ley se conocerá como “Ley Especial para la Rehabilitación de Santurce”.

Artículo 17.—Vigencia

Esta ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación, excepto los incentivos que otorga en sus Artículos 5, 6 y 11, los cuales entrarán en vigor para cada zona especial de planificación

⁴⁹ 17 L.P.R.A. secs. 181 *et seq.*

⁵¹ *Id.*

al completarse su proceso de designación o, en su defecto, a más tardar treinta (30) días después de cumplirse dos (2) años de la aprobación de esta ley.

Aprobada en 4 de agosto de 1988.

Protección de la Propiedad Vehicular—Enmienda

(P. del S. 1431)
(Conferencia)

[NÚM. 149]

[Aprobada en 4 de agosto de 1988]

LEY

Para adicionar un inciso (7) al Artículo 18 de la Ley Núm. 8 de 5 de agosto de 1987, conocida como “Ley para la Protección de la Propiedad Vehicular” a fin de disponer que constituirá apropiación ilegal la enajenación o adquisición de un vehículo de motor con la intención de defraudar a la compañía financiera o al comprador subsiguiente y liberarse del pago de la deuda o de las obligaciones existentes o el desmantelamiento de un vehículo de motor sujeto a un contrato de venta condicional, de arrendamiento financiero u otro tipo de préstamo sin el consentimiento escrito del vendedor condicional, del acreedor o de la institución financiera y disponer penalidades.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Aunque la venta condicional constituye el medio más generalizado en Puerto Rico para facilitar el financiamiento en la compra de vehículos de motor, en los últimos años se ha observado una marcada tendencia hacia la utilización del contrato de arrendamiento y otros tipos de préstamos con garantía para financiar este tipo de transacciones.

La Ley Núm. 61 de 13 de abril de 1916, según enmendada,⁵² conocida como “Ley de Venta Condicional”, regula y provee garantías en cuanto al contrato de venta condicional de un vehículo de motor.

⁵² 10 L.P.R.A. secs. 31 *et seq.*

En el caso de contrato de arrendamiento financiero, el Tribunal Supremo de Puerto Rico reconoció que se trata de una nueva modalidad de financiamiento que, por no ser regulado especialmente, se rige por el principio de autonomía contractual que contiene el Artículo 1207 del Código Civil.⁵³ *Meyers Bros. v. Gelco*, 114 D.P.R. 116 (1983).

Tanto la Ley de Ventas Condicionales como la jurisprudencia reconocen el interés propietario de las instituciones financieras sobre los vehículos de motor que éstas financian bajo los tipos de contratación antes aludidos.

Asimismo cabe destacar la adquisición de vehículos de motor mediante préstamos en garantía que generan también un interés económico del acreedor sobre dicho vehículo.

No obstante, este interés queda frustrado cuando estos vehículos de motor son vendidos o traspasados a terceros adquirentes con la intención de defraudar a las compañías financieras o a los acreedores, sin el consentimiento de éstos y dejando de cumplir con el pago de la deuda o de las obligaciones existentes a cambio de sustanciales beneficios económicos dentro del trasiego ilegal de vehículos de motor. De esta forma, se menoscaba el interés propietario de los acreedores, se engaña a futuros adquirentes de dichos vehículos y se promueve la apropiación ilegal y otras actividades delictivas.

En lo que se refiere al desmantelamiento de un vehículo de motor sujeto a estos tipos de contratos, basta que el mismo se realice sin el consentimiento de la entidad financiera o acreedor para penalizarlo, pues ello produce la desaparición del vehículo como objeto cierto materia del contrato.

La presente medida tiene el propósito de prevenir y evitar esta actividad ilícita, tipificando como delito la enajenación o adquisición con la intención de defraudar y liberarse del pago de la deuda o de las obligaciones existentes o el desmantelamiento de estos vehículos de motor sin el consentimiento escrito de la institución financiera o del acreedor.

Debe quedar claro que esta tipificación no incluye aquellas transacciones de buena fe que cotidianamente llevan a cabo los consumidores para formalizar traspasos legítimos de los vehículos de motor que éstos adquieren aun cuando no siempre les sea posible obtener el traspaso y el consentimiento de la institución financiera.

⁵³ 31 L.P.R.A. sec. 3372.