

(P. de la C. 4917)

147
ASAMBLEA LEGISLATIVA 7ma SESION ORDINARIA

Ley Núm. 209

(Aprobada en 11 de Agosto de 2004)

LEY

Para establecer la "Ley de la Corporación para la Revitalización de los Centros Urbanos y Areas Urbanas", a los fines de crear la Corporación para la Revitalización de los Centros Urbanos y Areas Urbanas, adscrita al Departamento de la Vivienda, establecer sus propósitos, facultades y deberes; y para otros fines.

EXPOSICION DE MOTIVOS

Nuestro país sufre de una necesidad de vivienda significativa, en especial, vivienda de interés social y de clase media. Es responsabilidad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico atender la problemática de falta de vivienda a la vez que provee los subsidios e incentivos para que las familias más necesitadas adquieran una vivienda segura y adecuada. El deterioro de los centros urbanos de Puerto Rico, por causa del éxodo de sus habitantes a los suburbios en busca de una mejor calidad de vida que viene ocurriendo por décadas, ha sido una tendencia ampliamente conocida en nuestro país. A dicha tendencia se sumó la falta de interés del capital privado, en invertir en nuestros centros urbanos, creando un ambiente de abandono y despoblamiento significativo.

La actual política gubernamental se dirige a atender la necesidad de vivienda del país, proveer los subsidios e incentivos a las familias más necesitadas para adquirir una vivienda segura y adecuada, reducir o subsidiar los altos costos para el desarrollo de vivienda mediante la concesión de incentivos económicos y/o intervención del Estado en el desarrollo de terrenos con la empresa privada, entre otros.

También es una política pública importante de este Gobierno, repoblar, reconstruir y revitalizar los centros urbanos con proyectos de vivienda, áreas comunitarias, parques y espacios recreativos. Todo ello con el propósito de rescatar el balance y la reconciliación armónica entre la funcionalidad y la belleza, el desarrollo deseado y la conservación necesaria, el fomentar ciudades vibrantes y habitables y conservar con esmero nuestras áreas verdes. Se persigue una armonía razonable entre nuestras aspiraciones de progreso y las realidades de conducir la vida responsablemente en comunidad. En fin, deseamos que los centros urbanos recobren la vitalidad y magia disfrutada en el pasado, con un nuevo enfoque de vida comunitaria en una ciudad habitable.

Con el propósito de implantar y hacer más efectiva la política pública antes descrita es necesario el esfuerzo en conjunto entre el sector público y privado, para causar la rehabilitación de estructuras obsoletas, dilapidadas, abandonadas o en ruinas dentro de los centros urbanos. Tenemos que impulsar además el desarrollo o redesarrollo de solares baldíos, en áreas urbanas como rurales, para crear ciudades y comunidades habitables, con facilidades y áreas comunitarias, recreativas, educativas, culturales, artísticas, comerciales y de vivienda.

Las iniciativas gubernamentales para causar la revitalización urbana y la rehabilitación

de solares y estructuras por medio del proceso de adquisición de terrenos, inclusive por el método de expropiación forzosa, la emisión de solicitudes y adjudicación de propuestas de desarrollo, el desarrollo en conjunto de propiedades entre el sector público y privado, y la asistencia y apoyo en la obtención de las facilidades de financiamiento necesarias para las mismas, son mecanismos exitosamente utilizados en otras jurisdicciones, que han fomentado significativamente la revitalización de centros urbanos.

El Departamento de la Vivienda de Puerto Rico ha sido investido con la función de implantar la política pública de vivienda y el desarrollo complementario a la vivienda del país y la promoción de proyectos de renovación urbana. A tales efectos, el Departamento de la Vivienda ha desarrollado y participado en conjunto con otras agencias gubernamentales de este Gobierno, en iniciativas de promoción de proyectos de renovación urbana.

Esta Asamblea Legislativa entiende que la manera más eficiente de canalizar los esfuerzos para la Revitalización de los Centros Urbanos y Areas Urbanas es a través de la creación de una corporación pública, adscrita al Departamento de la Vivienda, que posea las facultades necesarias para asistirlo, en el desarrollo e implantación de las propuestas y proyectos de renovación y revitalización urbana que se identifiquen. Se crea, mediante esta Ley, la Corporación para la Revitalización de los Centros Urbanos y Areas Urbanas, adscrita al Departamento de la Vivienda. Dicha Corporación diseñará, en conjunto con el Departamento de la Vivienda, planes de revitalización y renovación urbana, desarrollará los proyectos en coordinación con la empresa privada y el sector público, haciendo uso de los poderes que esta Ley le confiere, principalmente en aquellas facetas que requieran acción común o en el desarrollo de facilidades o actividades que tengan un carácter público-privado, según antes descrito.

La aprobación de esta Ley y la subsiguiente creación de la Corporación para la Revitalización de los Centros Urbanos y Areas Urbanas complementará con la política pública establecida, bajo la "Ley para la Revitalización de Centros Urbanos", Ley Núm. 212 de 29 de agosto de 2002, administrada por la Directoría de Urbanismo del Departamento de Transportación y Obras Públicas y servirá para fortalecer aún más la política de este gobierno de revitalizar y repoblar nuestros centros urbanos.

Es la intención de la Asamblea Legislativa que las actividades de dicha Corporación promuevan e implanten de forma planificada, organizada y eficiente la revitalización de centros urbanos y, consecuentemente, propicie el bienestar general de sus habitantes.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

CAPITULO I.-DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1.01.-Título de la Ley.-

Esta Ley se conocerá y podrá citarse como la "Ley de la Corporación para la Revitalización de los Centros Urbanos y Areas Urbanas".

Artículo 1.02.-Normas para su Interpretación.-

Las disposiciones de esta Ley serán interpretadas liberalmente, con el propósito de promover el desarrollo e implantación de los objetivos y deberes de la Corporación creada bajo la presente Ley.

Artículo 1.03.-Definiciones.-

Para propósitos de la presente Ley, las siguientes palabras y términos, tendrán el significado indicado a continuación, a menos que del contexto surja claramente otro significado:

- (a) “Agencia” - significará cualquier agencia, departamento, negociado, comisión, junta, oficina, dependencia, instrumentalidad, corporación pública, autoridad, municipio, cualquier subsidiaria o entidad afiliada de cualquiera de éstas o cualquier otro organismo gubernamental.
- (b) “Area Urbana” - comprende los terrenos dentro del perímetro o ámbito de expansión urbana, según delimitada por la Junta de Planificación en los mapas de expansión Urbana de cada Municipio o aquel definido como Suelo urbano y Suelo Urbanizable en el Plan de Ordenación Territorial correspondiente, y siguientes del Reglamento “Ordenación de la Infraestructura en el Espacio Público” de la Junta de Planificación, Reglamento Núm. 22 de 30 de diciembre de 1992, o reglamento sucesor o el territorio clasificado como Suelo Urbano y Suelo Urbanizable por los Planes Territoriales que forman parte de los Planes de Ordenación del mismo Reglamento y cualquier área colindante que amerite ser clasificada como área urbana.
- (c) “Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda” - significará la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico, una corporación pública subsidiaria del Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico, creada de conformidad con las disposiciones de la Ley Núm. 103 de 11 de agosto de 2001, según enmendada, conocida como la “Ley de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico”.
- (d) “Centro Urbano”- significará aquella porción geográfica comprendida en el entorno del corazón o casco de un pueblo o ciudad que ha sido definida como tal por el municipio en un plan de área o designado como zona histórica o delimitada por la Directoría con el asesoramiento de la Junta de Planificación y en estrecha coordinación con el Alcalde del Municipio objeto de renovación.
- (e) “Corporación” - significará la Corporación para la Revitalización de los Centros Urbanos creada al amparo de esta Ley.
- (f) “Departamento”- significará el Departamento de la Vivienda de Puerto Rico, creado de conformidad con las disposiciones de la Ley Núm. 97 de 10 de junio de 1972, según enmendada.

- (g) “Desarrollador” - significará toda persona que construya, reconstruya o mejore sustancialmente una propiedad o área dentro de un Centro Urbano designado bajo las disposiciones de esta Ley y que posea una licencia de desarrollador o urbanizador expedida por el Departamento de Asuntos del Consumidor.
- (h) “Junta” - significará la Junta de Directores de la Corporación.
- (i) “Junta de Planificación” - significará la Junta de Planificación de Puerto Rico creada de conformidad con las disposiciones 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”.
- (j) “Persona” - significará toda empresa, corporación, sociedad, sociedad mercantil, sociedad especial, individuo, o grupo de individuos; un fideicomiso, una sucesión y cualquier otra persona natural o jurídica.
- (k) “Puerto Rico” - significará el Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
- (l) “Revitalización de los Centros Urbanos” - significará la política pública provista en esta Ley, dirigida a repoblar y revitalizar los Centros Urbanos y Areas Urbanas mediante la reestructuración o rehabilitación de estructuras obsoletas, dilapidadas, abandonadas o en ruinas y desarrollo de solares baldíos, agrupación de solares, entre otros, para hacer de las ciudades y comunidades lugares habitables, con facilidades de parques y espacios recreativos, áreas comunitarias, culturales, educativas, artísticas, comerciales y de vivienda de todo tipo.
- (m) “Secretario de Hacienda” - significará el Secretario del Departamento de Hacienda o el funcionario en quien éste delegue sus poderes y facultades al amparo de la Ley Orgánica del Departamento de Hacienda.
- (n) “Secretario de la Vivienda” - significará el Secretario del Departamento de la Vivienda de Puerto Rico o el funcionario en quien éste delegue sus poderes y facultades al amparo de la Ley Orgánica del Departamento de la Vivienda.

Artículo 1.04.-Creación de la Corporación.-

Por la presente se crea una corporación pública e instrumentalidad gubernamental, adscrita al Departamento de la Vivienda y con personalidad jurídica propia, que se conocerá como la “Corporación para la Revitalización de los Centros Urbanos y Areas Urbanas”.

Artículo 1.05.-Propósitos Generales de la Corporación.-

Los propósitos principales de la Corporación son diseñar, tramitar, coordinar e implantar de manera ordenada, planes y mecanismos para la Revitalización de los Centros Urbanos, Áreas Urbanas y Áreas Especiales de Desarrollo Urbano establecidas en los Planes de Uso de Terrenos de la Junta de Planificación o los Planes Territoriales municipales, según

sea el caso, por medio del proceso de adquisición de terrenos, inclusive por el método de expropiación forzosa, la emisión de solicitudes y adjudicación de propuestas de desarrollo de éstos, el desarrollo en conjunto de propiedades entre el sector público y privado, y la asistencia y participación en la obtención de las facilidades de financiamiento necesarias para dichos proyectos.

La revitalización de los Centros Urbanos se entenderá que cubre e incluye, sin que ello implique una limitación, las calles, caminos, vías de peatones, servicios públicos, áreas de recreo, edificios, estructuras y facilidades, así como todas aquellas otras fases necesarias al concepto de dicho Centro Urbano. La Corporación podrá coordinar o hacerse cargo del mantenimiento parcial o total de los proyectos de reconstrucción o revitalización de los centros urbanos y sus facilidades y también podrá administrar las actividades de dichos centros urbanos y coordinarlas con agencias públicas y privadas según se dispone en esta Ley.

CAPITULO II.-JUNTA DE DIRECTORES; FACULTADES Y DEBERES.

Artículo 2.01.-Junta de Directores.-

Las facultades y deberes de la Corporación serán ejercidos por una Junta de Directores que será conocida como la Junta de Directores de la Corporación para la Revitalización de los Centros Urbanos y estará compuesta y regida de la forma que se provee a continuación:

- (a) **Composición de la Junta.** La Junta se compondrá de siete (7) miembros, de los cuales tres (3) serán del sector público y dos (2) del sector privado y dos (2) alcaldes, uno de la Asociación y otro de la Federación. Los miembros del sector público serán el Secretario de la Vivienda o su delegado, el Director Ejecutivo de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda o su delegado, y un representante del sector público con experiencia en el área de bienes raíces, arquitectura, planificación o urbanismo, nombrado por el Gobernador de Puerto Rico con el consejo y consentimiento del Senado. Los dos (2) miembros del sector privado deberán ser residentes de Puerto Rico con experiencia en las áreas de planificación, construcción y financiamiento y serán nombrados por el Gobernador de Puerto Rico con el consejo y consentimiento del Senado.
- (b) **Término del Cargo.** Los miembros de la Junta que pertenecen al sector privado servirán términos de cuatro (4) años contados a partir de la confirmación de su nombramiento. Cualquier vacante creada por la renuncia, muerte, inhabilidad o remoción de un miembro de la Junta será cubierta por un miembro sucesor nombrado por el Gobernador de Puerto Rico con el consejo y consentimiento del Senado, quien servirá por el resto de dicho término.
- (c) **Compensación.** Ningún miembro de la Junta recibirá compensación por sus servicios. Los miembros de la Junta, excepto los que sean funcionarios del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, recibirán una dieta por cada reunión de la Junta a la que asistan, según se determine mediante reglamento conforme al derecho aplicable.

- (d) **Quórum y Votación.** Tres (3) miembros de la Junta constituirán quórum para propósitos de llevar a cabo cualquier reunión de la Junta. Todas las acciones de la Junta deberán ser aprobadas por el voto afirmativo de por lo menos tres (3) miembros, lo cual constituirá una mayoría de la Junta. Disponiéndose, sin embargo, que en caso de que tres (3) o más miembros de la Junta, tengan algún conflicto de interés en un asunto o materia particular, conforme a lo dispuesto en el Artículo 2.01 (g) de esta Ley, la Corporación no estará autorizada a participar en dicho asunto o materia.
- (e) **Director Ejecutivo.** La Junta nombrará un Director Ejecutivo quien servirá como el principal oficial ejecutivo de la Corporación. El Director Ejecutivo tendrá a su cargo la ejecución de las facultades y poderes conferidos por la Junta para la administración general de la Corporación. Además, desempeñará los deberes y tendrá las responsabilidades, facultades, poderes y autoridad que le sean delegados por la Junta. Asimismo, mediante la delegación de la Junta, ejercerá la supervisión de todos los funcionarios, empleados y agentes de la Corporación y ejercerá todos aquellos poderes y deberes que la Junta le designe.
- (f) **Responsabilidad de los Miembros.** Los miembros de la Junta no serán personalmente responsables por ninguna obligación de la Corporación, y los derechos de los acreedores de la Corporación serán únicamente contra la Corporación. En casos de acciones civiles contra miembros de la Corporación por asuntos relacionados con el ejercicio de sus funciones, podrán acogerse a los beneficios establecidos en la Ley Núm. 9 de 26 de noviembre de 1975, según enmendada.
- (g) **Conflicto de Intereses.** Ningún miembro de la Junta que tenga cualquier interés personal o económico (según dichos términos son definidos más adelante) podrá participar en una decisión o tener acceso a cualquier información relacionada al asunto o a los asuntos en el cual tenga dicho interés. Para propósito de este subpárrafo, el término "interés económico" significará la titularidad directa o indirecta, ya sea legal o en equidad, de un individuo o un miembro de su unidad familiar (según definido más adelante), de (1) por lo menos 10% de las acciones emitidas de una corporación; (2) por lo menos un 10% de interés en cualquier otra entidad; o (3) la titularidad de suficientes acciones o participaciones en una entidad que le conceda a dicha persona un control efectivo de las decisiones de dicha entidad, en cada caso en que la corporación o entidad tenga un interés económico relacionado al asunto objeto de la decisión. El término "interés personal" significará cualquier relación personal, familiar o de negocios que pudiera interpretarse como que afecte la objetividad de un miembro de la Junta. El término "unidad familiar" significará el cónyuge de una persona, sus hijos, dependientes o aquellas personas que compartan su residencia legal o cuyos asuntos financieros estén bajo el control de jure o de facto de dicha persona. La Corporación podrá emitir todas las reglas, reglamentos o cartas circulares que estime necesarias para implantar las disposiciones de este subpárrafo.

Artículo 2.02.-Poderes Generales.-

La Corporación tendrá y podrá ejercer los siguientes poderes y derechos, además de los conferidos en otros Artículos de esta Ley:

- (a) Tener existencia perpetua.
- (b) Demandar, ser demandada y defenderse en todos los tribunales que tengan jurisdicción sobre la Corporación.
- (c) Adoptar, usar y alterar su sello corporativo a su voluntad.
- (d) Adquirir por donación, compra o de cualquier otra manera, retener, recibir, arrendar, subarrendar, administrar, mantener, operar, mejorar y usar cualquier licencia, franquicia o propiedad mueble, inmueble o mixta, tangible o intangible, o cualquier interés en éstas, previa aprobación de la Junta de Planificación a menos que ésta a petición fundamentada de la Corporación exima, mediante Resolución, de su presentación ante la Junta aquellas transacciones que a su juicio lo ameriten en beneficio del interés público.
- (e) Vender, traspasar, arrendar, subarrendar, ceder, conceder derechos de dominio, de superficie o de cualquier otro tipo o de otra manera disponer o transferir cualesquiera de sus propiedades muebles, inmuebles o mixtas, tangibles o intangibles, o cualquier interés o derechos en éstas, en la forma, manera y extensión que la Corporación determine, incluyendo pero sin limitación mediante procedimientos de solicitud de cualificaciones o solicitud de propuestas o negociación competitiva, sujeto a las restricciones que se dispongan en esta Ley.
- (f) Concertar y otorgar contratos, acuerdos y otros instrumentos con entidades públicas o privadas, incluyendo pero sin limitarse a contratos de venta, arrendamiento, empresas conjuntas y sociedades, para llevar a cabo los propósitos de esta Ley o que fueren necesarios o convenientes en el ejercicio de cualquiera de sus poderes.
- (g) Formular, adoptar, enmendar y derogar reglas y reglamentos para regir sus actividades, así como su funcionamiento interno, y para ejercer y desempeñar los poderes y deberes que por ley se le conceden e imponen.
- (h) Tomar y otorgar préstamos, así como garantizar, mediante garantía o carta de crédito, préstamos y otras obligaciones incurridas por entidades públicas o privadas, para propósitos de financiar o subvencionar los costos de proyectos de reconstrucción o revitalización de los centros urbanos y cualesquiera de sus propósitos corporativos y para cumplir con dichos propósitos.
- (i) Pignorar, hipotecar o de cualquier otra manera gravar o ceder cualquiera de sus propiedades muebles, inmuebles o mixtas, tangibles o intangibles, y sus

ingresos o recibos, presentes o futuros, incluyendo pero sin limitarse a cualquier derecho que la Corporación pueda tener bajo cualquier contrato o participación en una sociedad o acciones en una corporación.

- (j) Procurar seguros con aquellas cubiertas, incluyendo pero sin limitarse a seguros cubriendo el pago a tiempo de todo el principal e intereses sobre las obligaciones de la Corporación, en las cantidades y con las compañías aseguradoras que la Corporación determine necesario o deseable para sus propósitos.
- (k) Invertir su dinero conforme al reglamento promulgado por el Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico para entidades gubernamentales, conforme a la Ley Núm. 113 de 3 de agosto de 1995, según enmendada, o cualquier ley sucesora.
- (l) Adquirir, poseer y disponer de acciones y de certificaciones con derecho a adquirir acciones, participaciones (con o sin preferencia) en corporaciones, sociedades y empresas comunes y cualesquiera otros valores emitidos por cualquier ente corporativo organizado bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o autorizado a hacer negocios en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, o sociedades o empresas comunes organizadas en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico o en los Estados Unidos dedicadas a proyectos relacionados con la revitalización de centros urbanos en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico; y ejercer todos y cada uno de los poderes y derechos relacionados a los mismos, todo conforme a las propósitos de esta Ley.
- (m) Nombrar y emplear todos los funcionarios, agentes, empleados o gerentes requeridos para el desempeño de sus deberes, fijar y determinar sus calificaciones, deberes y compensación, y retener o emplear otros agentes o consultores, incluyendo pero sin limitarse a arquitectos, urbanistas, economistas, auditores, ingenieros, abogados y consultores privados, mediante contrato o de cualquier otra manera, para que le rindan servicios o le provean asesoramiento profesional o técnico.
- (n) Nombrar y emplear un Director Ejecutivo, quien será el principal oficial ejecutivo de la Corporación, quien recibirá la compensación que la Junta determine y servirá conforme a la voluntad y discreción de la Junta.
- (o) Adquirir mediante compra, opción de compra, subasta pública, compra a plazos, cesión, donación, permuta o de cualquier otra manera, bajo los términos y de la manera que la Corporación considere apropiado, o por medio del ejercicio del derecho de expropiación, previa aprobación de la Junta de Planificación, a menos que ésta, a petición fundamentada de la Corporación o del Departamento, exima de presentar ante la Junta aquellas transacciones que a su juicio lo ameriten en beneficio del interés público aquellas tierras o derechos sobre tierras, públicas o privadas, servidumbres, y otros derechos según considere necesario o apropiado para efectuar sus propósitos. Toda propiedad

mueble e inmueble y todos los derechos que la Corporación considere necesario adquirir para efectuar sus propósitos, se declaran por la presente de utilidad pública, y los mismos podrán ser expropiados por la Corporación, conforme a lo dispuesto en el Artículo 2.03 de esta Ley, sin la necesidad de la previa declaración de utilidad pública, según dispone la Sección 2 de la Ley General de Expropiación de 12 de marzo de 1903, según enmendada, o cualquier ley sucesora.

- (p) Recibir y aceptar donaciones o subsidios de cualquier agencia para, o en asistencia de, los propósitos de la Corporación. Recibir y aceptar asistencia o contribuciones de cualquier fuente de dinero, propiedad, servicios, labor u otras cosas de valor, que serán retenidas, usadas y aplicadas solamente para los propósitos específicos para los cuales tales concesiones y contribuciones sean hechas.
- (q) Fijar, cobrar, alterar y recaudar, rentas, cuotas, precios y otros cargos que todo inquilino, arrendatario, concesionario, usuario, exhibidor, tenedor de franquicia o vendedor deba pagar a la Corporación por el uso de cualquiera de sus propiedades y/o por los bienes y servicios a ser provistos por la Corporación con relación a tales usos.
- (r) Imponer condiciones y restricciones en traspasos, transferencias o gravámenes sobre las propiedades o sobre cualquier derecho sobre las mismas, o definir las calificaciones de las personas con derecho a adquirir las propiedades o cualquier derecho en las mismas por cualesquiera medios. Las propiedades o derechos sobre las mismas de esta forma enajenadas, quedarán gravadas por aquellas restricciones impuestas por la Corporación, según la Corporación lo crea necesario.
- (s) Concertar y otorgar contratos con terceros con relación al desempeño y ejecución de cualesquiera de sus poderes, derechos y responsabilidades.
- (t) Tener completo dominio e intervención sobre todas sus propiedades y actividades, incluyendo el poder de determinar el uso y la inversión de sus fondos conforme a la legislación aplicable, el carácter y la necesidad de todos los gastos y el modo cómo los mismos deberán incurrirse, autorizarse y pagarse mediante el establecimiento de un procedimiento reglamentario expedito para estos fines que garantice el uso legítimo de los fondos públicos.
- (u) Efectuar todas las acciones y cosas necesarias o convenientes para la promoción de sus propósitos y el bienestar general de la Corporación, y para llevar a cabo las facultades y derechos otorgados a ésta y los deberes que le han sido impuestos por esta Ley o cualquier otra Ley.

Artículo 2.03.-Adquisición de Propiedad Mueble e Inmueble.-