



15 de octubre de 2015

Hon. Sonia Pacheco Irigoyen
Presidenta
Comisión para el Desarrollo
de la Región Metropolitana
Cámara de Representantes
San Juan, Puerto Rico

Estimada señora Presidenta:

Presentamos los comentarios relacionados al **Proyecto de la Cámara Núm. 2689**. Esta medida propone enmendar la Ley 75-1995, según enmendada, conocida como "Ley Especial para la Rehabilitación de Río Piedras", a fin de extender la vigencia de incentivos especiales; crear el Fideicomiso para el Desarrollo de Río Piedras; y para otros fines relacionados.

La Exposición de Motivos plantea que el centro urbano de Río Piedras posee un gran valor cultural, histórico, académico y económico, el cual debe recibir la debida atención legislativa con el fin de revitalizar esta zona y permitir que todo el potencial que posee Río Piedras se ponga al servicio de sus habitantes y del pueblo de Puerto Rico. Cabe destacar que, la revitalización del centro urbano de Río Piedras ha sido el objetivo de distintas administraciones municipales y estatales en Puerto Rico. No obstante, a pesar de diversas iniciativas tanto públicas como privadas, el centro urbano de este sector clave de nuestro país manifiesta un estado de decadencia urbana, social y económica.

Según se expone, entre las iniciativas legislativas sobre el tema, es de rigor destacar la Ley 75, *supra*, que dispuso una reglamentación para que la Junta de Planificación estableciera un plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación en Río Piedras. Además, mediante dicha legislación, se asignaron fondos para hacer viable la creación y labor del grupo consultivo especial para Río Piedras; se brindó una exención contributiva a las nuevas construcciones; se condonaron intereses, recargos y penalidades por contribuciones a la propiedad inmueble adeudadas por propiedades elegibles; y se otorgaron incentivos para la creación de empleos.

Añade la medida que, el desparramamiento urbano en Puerto Rico se ha sentido con especial fuerza en el centro urbano de Río Piedras, siendo una tendencia que se ha acelerado en las últimas décadas. Ello, ha propinado un fuerte golpe al centro urbano de Río Piedras y hace urgente una actuación creativa de parte del Estado, bajo riesgo de perder las condiciones mínimas de habitabilidad y seguridad en uno de los ejes de la ciudad capital y en su vecino centro docente. Sin embargo, la Zona Especial de Planificación de Río Piedras sigue ubicada, como siempre, en el centro del Área Metropolitana, donde goza de una posición geográfica estratégica en medio de áreas densamente pobladas con las que puede reconectarse de formas nuevas y creativas. Esta realidad implica que Río Piedras no se puede ver como



un ente aislado del resto de la zona urbana, sino como una pieza integral con un potencial inmenso para poder reactivar la zona urbana completa en estos tiempos de dificultad económica que Puerto Rico enfrenta.

A tales efectos, la medida bajo estudio propone, la revitalización, repoblamiento y rehabilitación del casco urbano de Río Piedras con el fin de que se puedan superar las dificultades económicas, demográficas, sociales y de infraestructura que actualmente este sector enfrenta. Ello, dependerá de las alianzas comunitarias con el sector público y el sector privado, y las herramientas que para esos fines brinda esta pieza legislativa.

Expuesto el propósito y contenido de la medida ante nuestra consideración, procedemos a ofrecer nuestros comentarios sobre la misma.

De entrada, debemos señalar que la presente Administración está comprometida con lograr una transformación territorial para levantar la calidad de vida urbana a través de entornos eficientes, vibrantes, seguros, habitables y protegidos.¹ Por tal razón, procuramos la reafirmación de la política pública de revitalización de los centros urbanos que propone repoblar, fortalecer y revitalizar los centros urbanos mediante el desarrollo y la ocupación de viviendas, la rehabilitación de las áreas comerciales, el desarrollo de áreas comunitarias, la construcción y reparación de estructuras, entre otras iniciativas.²

No obstante, es importante señalar que la medida atañe a un área específica bajo la jurisdicción del Municipio de San Juan. A esos efectos, resulta pertinente traer a la atención de esta Honorable Comisión que la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como “Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 1991”, reconoce la autonomía de todo municipio en el orden jurídico, económico y administrativo. Sin embargo, dicha autonomía está subordinada y será ejercida de acuerdo a la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y de la propia Ley 81. La autonomía municipal incluye “la libre administración de sus bienes y de los asuntos de su competencia o jurisdicción y la disposición de sus ingresos y de la forma de recaudarlos e invertirlos”, entre otras cosas. A esos efectos, sugerimos auscultar la opinión del Municipio de San Juan, sobre el cual, en última instancia, incidirán las disposiciones de esta medida. Damos deferencia a la opinión emitida por el mencionado Municipio.

Ahora bien, en términos generales, la presente medida persigue enmendar la Ley 75, *supra*, a los fines de revitalizar esta zona urbana y potenciar su desarrollo para el servicio de sus residentes y todos los demás ciudadanos. Para ello, esta pieza legislativa introduce una serie de enmiendas a la antemencionada Ley para delimitar la Zona Especial de Planificación de Río Piedras; establecer la Junta Comunitaria del Casco Urbano de Río Piedras; redefinir las funciones y la composición del Cuerpo Consultivo para el Desarrollo del Centro Urbano de Río Piedras; crear el Fideicomiso para el Desarrollo del Centro Urbano de Río Piedras; extender la vigencia de incentivos especiales; entre otras cosas.

¹ Véase, Planificación Urbana para un Puerto Rico Sustentable, pág. 200 de la Plataforma de Gobierno: *Un Nuevo Camino, Una Nueva Esperanza, Primero la Gente*.

² *Ibid.*



Particularmente, en lo que respecta a la creación del Fideicomiso, la medida dispone que éste tendrá personalidad jurídica independiente, carácter privado y perpetuo. El Corpus del Fideicomiso estará comprendido por propiedades que adquiera el Fideicomiso y su funcionamiento se regirá por el Reglamento que apruebe su Junta de Fiduciarios (Junta). Dicha Junta tendrá representación de los residentes de Río Piedras, de la Junta Comunitaria del Casco Urbano de Río Piedras e incluirá un representante del Municipio de San Juan. Además, se indica que el Reglamento del Fideicomiso, que será aprobado por la Junta de Fiduciarios, especificará el mecanismo de nombramiento de los miembros de dicha Junta. Sobre el particular, entendemos que la medida debería establecer de forma específica la forma en que serán seleccionados los miembros de la Junta, al menos en la primera ocasión, pues para que el Reglamento pueda ser aprobado por dicha Junta, primero debería conformarse la composición de la misma.

Asimismo, la medida establece que para cumplir con sus objetivos el Fideicomiso podrá, entre otras cosas, adquirir las propiedades públicas en el Centro Urbano de Río Piedras por medio de transferencia de título de una entidad pública al Fideicomiso; y adquirir por medio de la transferencia de título, estructuras, terrenos y solares de origen público que se determinen proteger por su valor histórico en el Centro Urbano de Río Piedras. Es de notar que, dicha disposición no obliga a la transferencia de terrenos, lo cual nos parece apropiado considerando que no tenemos al momento un inventario de todas las estructuras, terrenos y solares de origen público en el área, y de la viabilidad de una disposición a tales fines.³

Por otro lado, y en cuanto a cualquier propiedad del Estado, estimamos pertinente traer ante la atención de esta Honorable Comisión, lo dispuesto en el Artículo 133 del Código Político de 1902, enmendado por la Ley Núm. 18 de 2 de julio de 1981, que establece lo siguiente:

“El Secretario de Transportación y Obras Públicas vigilará todas las obras públicas estatales, y tendrá a su cargo todas las propiedades estatales, incluyendo los edificios, caminos y puentes públicos, las fuerzas hidráulicas, los ríos no navegables y sus cauces, las aguas subterráneas, minas y minerales debajo de la superficie de terrenos particulares, los terrenos públicos y las tierras públicas, los registros y archivos públicos y terrenos saneados; excepto todas las propiedades adjudicadas al Estado Libre Asociado de Puerto Rico en cobro de contribuciones en o antes de la fecha de efectividad de esta ley, que no se utilicen para fines públicos; Disponiéndose, que el Secretario de Hacienda, en consulta con el de Justicia, tendrá a cargo la administración y disposición de los bienes inmuebles así adjudicados, de los cuales podrán disponer mediante arrendamiento o venta en pública subasta, conforme al reglamento aprobado por ellos, cuyo producto ingresará al Fondo General.” (Énfasis nuestro)

En particular, el Artículo 393 del Código Político de 1902 dispone que “[e]l Secretario de Transportación y Obras Públicas tendrá a su cargo todos los edificios públicos pertenecientes al Estado Libre Asociado de Puerto Rico y todas las obras públicas estatales sea cual fuere su naturaleza y nombre, ya fueren

³ Debemos indicar que con respecto a cualquier propiedad que el Fideicomiso interese adquirir, resulta necesario evaluar si existe un plan para el uso de dichas propiedades, o uno para su venta a los fines de proveer al Estado de recursos adicionales, por lo que sería recomendable revisar la viabilidad de cualquier transferencia bajo estas circunstancias.



costeadas con fondos donados, o asignados por cualquier persona o corporación o por el Gobierno o Congreso de los Estados Unidos, a beneficio del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”.

Nótese que, las disposiciones antes mencionadas establecen que entre las facultades y deberes del Secretario de Transportación y Obras Públicas se encuentra la de tener a su cargo todas las propiedades estatales, sea cual fuere su naturaleza y nombre. Conforme a ello, y ante la amplitud de la medida sugerimos auscultar la opinión del DTOP sobre el particular.

De igual forma, en cuanto a la adquisición de las propiedades y estructuras de valor histórico, es importante considerar las facultades delegadas a la Oficina Estatal de Conservación Histórica (OECH) respecto a las mismas. Entre tales facultades se encuentran:⁴

- Coordinar y llevar a cabo estudios de reconocimiento de propiedades históricas y mantener un inventario de las mismas, en cooperación con agencias federales y estatales, organizaciones privadas e individuos.
- Identificar, nominar y distribuir solicitudes de nominaciones de propiedades elegibles al Registro Nacional de Lugares Históricos.
- Preparar e implementar un Plan Estatal de Conservación Histórica.
- Brindar asesoramiento y asistencia a agencias federales y estatales, incluyendo los municipios de Puerto Rico, en el cumplimiento de sus responsabilidades de conservación histórica.
- Cooperar y proveer asistencia técnica a gobiernos locales en el desarrollo de programas de conservación histórica.
- Recomendar al Gobernador de Puerto Rico y a la Asamblea Legislativa, en colaboración con el Instituto de Cultura Puertorriqueña, la política pública en torno a la conservación de propiedades o recursos históricos, según definidos en la Sección 301 de la Ley Pública Núm. 89-665.
- Hacer recomendaciones y brindar asistencia técnica al Gobernador en los asuntos relacionados a la cultura, planificación y urbanismo, en la preparación de planes y proyectos de desarrollo y proyectos de conservación de propiedades históricas de Puerto Rico.
- Revisar y valorar los proyectos y actividades de desarrollo y conservación de propiedades históricas de Puerto Rico en atención a la política pública establecida por el Gobierno Federal.

Conforme a lo anterior, sugerimos auscultar la opinión de la OECH sobre la facultad que se pretende delegar al Fideicomiso de adquirir estructuras, terrenos y solares de origen público que se determinen proteger por su valor histórico, de manera que ello no incida en las facultades delegadas a esta Oficina.

⁴ Véase, Artículo 3 de la Ley Núm. 183 de 21 de Agosto de 2000, conocida como “Ley Orgánica de la Oficina Estatal de Conservación Histórica de Puerto Rico”.



Por otra parte, en términos presupuestarios debemos indicar que la medida mandata al Municipio de San Juan a separar en su presupuesto anual una cantidad de doscientos mil (200,000) dólares para los gastos operacionales del Fideicomiso y la rehabilitación del Centro Urbano de Río Piedras. Sobre el particular, consideramos importante mencionar que la Ley 81, *supra*, reafirma la política pública de promover la autonomía de los gobiernos municipales manteniendo un balance justo y equitativo entre la asignación de recursos fiscales y la imposición de obligaciones económicas.⁵ Para asegurar el cumplimiento de la política pública contenida en esta Ley, se dispone que el Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM) y la Oficina del Comisionado de Asuntos Municipales (OCAM), previa invitación o citación al efecto de cualquiera de las Cámaras Legislativas o de cualesquiera de sus comisiones, deberá emitir su opinión respecto al impacto económico que pueda tener toda propuesta de legislación sobre las finanzas de los gobiernos municipales.⁶

Además, la Ley 81, *supra*, dispone que toda medida legislativa que se pretenda aprobar que imponga obligaciones económicas o afecte los ingresos fiscales de los gobiernos municipales, deberá identificar y asignar los recursos que podrán utilizar los municipios afectados para atender tales obligaciones.⁷ Ante ello, sugerimos auscultar la opinión del CRIM, OCAM y del Municipio de San Juan, a los cuales damos deferencia.

Por otro lado, es importante considerar que la medida evaluada impone al Recinto de Río Piedras de la Universidad de Puerto Rico ciertas obligaciones adicionales en relación a las entidades involucradas en el desarrollo de Río Piedras. Por ejemplo, la medida requiere que sea la UPR la institución que dote las oficinas de CAUCE con el “equipo y material necesario para su funcionamiento.” En cuanto a ello, vemos que la Ley 1 de 20 de enero de 1966, según enmendada, conocida como “Ley de la Universidad de Puerto Rico”, crea a la Universidad de Puerto Rico como una corporación pública y autónoma. Conforme a ello, resulta necesario auscultar la opinión de la UPR sobre lo propuesto en la medida y su habilidad para cumplir con ello, sin requerir un aumento en la asignación de fondos.

Finalmente, es necesario señalar que la pieza legislativa ante nos, propone extender la vigencia de diferentes incentivos especiales como lo es la exención por contribución sobre la propiedad inmueble. Sobre el particular, y en vista de la mencionada crisis que atraviesa el país, sugerimos auscultar la opinión del CRIM.

Asimismo, se extienden otros beneficios otorgados por la Ley 75, como por ejemplo el derecho a deducción adicional para fines de del cómputo de su contribución sobre ingresos equivalente al 5% del salario mínimo aplicable a cada nuevo empleo creado. La extensión propuesta sería por cinco (5) años a partir del 1 de enero de 2016. Al respecto, sugerimos auscultar la opinión del Departamento de Hacienda debido a las implicaciones que esto podría tener en el estimado de recaudos, en atención a la situación fiscal de las finanzas públicas y la falta de liquidez que enfrenta el Tesoro Estatal.

⁵ Véase, Artículo 1.006 – Principios Generales de Autonomía Municipal de la Ley 81, *supra*.

⁶ Véase, subinciso (1) del inciso (b) del Artículo 1.006 – Principios Generales de Autonomía Municipal de la Ley 81, *supra*.

⁷ Véase, subinciso (3) del inciso (b) del Artículo 1.006 – Principios Generales de Autonomía Municipal de la Ley 81, *supra*.



Conforme a lo antes expuesto, una vez atendidas nuestras recomendaciones, no tendríamos objeción a la aprobación de la medida presentada.

Esperamos que nuestros comentarios le sean de utilidad a esta Honorable Comisión durante el proceso legislativo del **Proyecto de la Cámara Núm. 2689**.

Cordialmente,

Luis F. Cruz Batista