



GOBIERNO DE PUERTO RICO
Oficina del Asesor Legislativo

10 de mayo de 2011

Hon. Thomas Rivera Schatz
Presidente
Senado de Puerto Rico
El Capitolio
San Juan, PR

Estimado señor Presidente:

Me place informarle que el día 8 de mayo de 2011, el Gobernador Hon. Luis G. Fortuño, aprobó y firmó el Proyecto de la Cámara 1886 (Reconsiderado), aprobado en la Decimosexta Asamblea Legislativa en su Quinta Sesión Ordinaria, titulado:

LEY: Para enmendar el Artículo 16 de la Ley Núm. 489 de 24 de septiembre de 2004, según enmendada, conocida como "Ley para el Desarrollo Integral del Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña", para aclarar que no estarán sujetos a lo dispuesto en la Ley Núm. 132 de 1 de julio de 1975, según enmendada, los procedimientos de concesión de títulos a los residentes de los sectores del Caño Martín Peña, y para disponer que los títulos así concedidos no podrán ser transferidos durante los primeros diez (10) años contados desde la concesión del título de propiedad.

Cordialmente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Philippe A. Mesa Pabón".

Lcdo. Philippe A. Mesa Pabón
Asesor del Gobernador
Asuntos Legislativos

(P. de la C. 1886)
(Reconsiderado)

LEY NUM. 70
8 DE MAYO DE 2011

Para enmendar el Artículo 16 de la Ley Núm. 489 de 24 de septiembre de 2004, según enmendada, conocida como "Ley para el Desarrollo Integral del Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña", para aclarar que no estarán sujetos a lo dispuesto en la Ley Núm. 132 de 1 de julio de 1975, según enmendada, los procedimientos de concesión de títulos a los residentes de los sectores del Caño Martín Peña, y para disponer que los títulos así concedidos no podrán ser transferidos durante los primeros diez (10) años contados desde la concesión del título de propiedad.

EXPOSICION DE MOTIVOS

Mediante la Ley Núm. 489 de 24 de septiembre de 2004, según enmendada, conocida como "Ley para el Desarrollo Integral del Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña", la Asamblea Legislativa dispuso la creación de la Corporación del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña.

Esa Corporación tiene la obligación de coordinar e implantar todas las fases del Proyecto ENLACE Caño Martín Peña, en las áreas de vivienda, desarrollo urbano, infraestructura y desarrollo socioeconómico, y todos los proyectos relacionados al dragado y canalización de dicho cuerpo de agua, así como del desarrollo de iniciativas comunitarias que promuevan el desarrollo social, económico y cultural.

En el Artículo 16 de la Ley Núm. 489, *supra*, se dispuso que todas las agencias públicas que posean terrenos en el Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña, se entenderá "que han transferido, a partir de los ciento sesenta (160) días de la vigencia de la misma, el respectivo título a la Corporación". Se dispuso además, que en el caso de los terrenos de dominio o patrimonio público la titularidad de éstos quedaría investida en la Corporación.

La Asamblea Legislativa ha reconocido que las agencias públicas pueden tener sus propios objetivos, propósitos y programas, a tenor con la legislación, reglamentación y normas que les sean aplicables a cada una de esas agencias.

A los fines de armonizar lo dispuesto en el Artículo 16 de la Ley Núm. 489, *supra*, con otras leyes que también tienen como propósito asuntos del más alto interés público, se aprobó la Ley Núm. 32 de 23 de junio de 2009.

La Ley Núm. 32, *supra*, enmendó el referido Artículo 16, a los fines de establecer un procedimiento para la concesión de títulos de propiedad en los terrenos que comprenden el Caño Martín Peña, por el valor nominal de un dólar, previo el cumplimiento de determinados requisitos para la cualificación del residente.

Por otra parte, mediante la Ley Núm. 132 de 1 de julio de 1975, según enmendada, se autorizó a la Autoridad de Tierras, la Administración de Terrenos, el Departamento de Transportación y Obras Públicas, la Compañía de Fomento Industrial y a la Administración de Servicios Generales a transferir al Departamento de la Vivienda el título de propiedad de los predios de terrenos públicos en los cuales se halle enclavada una vivienda.

En el caso de las familias residentes en los diferentes sectores del Caño Martín Peña no deben aplicar los requisitos de la Ley Núm. 132, *supra*. Los Artículos 16 y 18 de la Ley Núm. 489, según enmendada por la Ley Núm. 32, *supra*, contienen disposiciones adecuadas y suficientes para regir la concesión de títulos de propiedad en las comunidades que integran el Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña. Debe hacerse constar que el Tribunal de Apelaciones de los Estados Unidos para el Primer Circuito reconoció la validez constitucional de la Ley Núm. 489, *supra*, según enmendada por la Ley Núm. 32, *supra*, en el caso de Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña v. Luis G. Fortuño, et al., No. 09-2569, decidido el 28 de abril de 2010.

Muchos de los residentes son provenientes de familias que se establecieron allí desde hace muchos años, que rellenaron y disecaron terrenos (Véase: José Seguinot Barbosa, San Juan, Puerto Rico: la ciudad al margen de la bahía, Editorial GEO, 1997, pág 67).

Para muchos de los residentes de las comunidades del Caño, éste ha sido el único lugar de vivienda que han conocido sus familiares por varias generaciones. (Estudios Técnicos, Inc., Proyecto Enlace Caño Martín Peña, Análisis de Resultados Censo Población y Vivienda, Informe Final fechado en 2 de junio de 2003, pág. 7).

En reconocimiento a los esfuerzos que realizaron los antecesores de los actuales residentes del Caño Martín Peña, es procedente y de justicia que se enmiende el Artículo 16 de la Ley Núm. 489, *supra*, para que quede meridianamente claro que los requisitos de la Ley Núm. 132, *supra*, no serán de aplicación en los procedimientos para la concesión de título de propiedad en los sectores del Caño Martín Peña.

Se debe procurar que esta comunidad se mantenga como un baluarte social y cultural. Esto se logra motivando que las familias permanezcan residiendo en la comunidad. Para lograr esto, se debe imponer un término de residencia mínimo para los residentes que se beneficien de un título de propiedad. De esa manera, se garantiza la continuidad de la integridad de la comunidad. Ahora bien, de una persona no interesar permanecer en la propiedad, estará facultada para vender el título de propiedad a la agencia o entidad gubernamental que le entregó el título por el mismo valor nominal. Esta restricción no será de aplicación en cualquiera de las siguientes circunstancias: 1) divorcio, 2) herencia, 3) enfermedad grave o terminal, y formalización de préstamo en garantía de hipoteca, según se dispone en el Artículo 16 de la Ley Núm. 489, *supra*.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1.-Se enmienda el Artículo 16 de la Ley Núm. 489 de 24 de septiembre de 2004, según enmendada, para que se lea como sigue:

“Artículo 16.-Transferencia de Terrenos

Las Agencias Públicas, según definidas en esta Ley, que administren, custodien, dominen, arrienden o posean terrenos en el Distrito podrán transferir el respectivo título a la Corporación, siempre que esa transferencia no confluya con la legislación, reglamentación, programas, objetivos, situación fiscal y consideraciones de política pública de la Agencia Pública de la que se trate. En el caso de los terrenos de patrimonio público la titularidad de los mismos puede quedar investida en la Corporación, siempre que ello no sea contrario a la legislación, reglamentación, programas u objetivos de la Agencia Pública que tenga bajo su custodia estos terrenos de patrimonio público, con las excepciones más adelante establecidas en relación con la Zona Marítimo Terrestre.

Cualquier persona que en virtud de esta Ley pueda recibir título debe: ser residente dueño de la estructura, deberá presentar Certificado de Nacimiento original, prueba de Residencia Legal en Puerto Rico, emitida por el Departamento de Inmigración y Naturalización de los Estados Unidos, identificación válida con foto, y prueba de ingreso de conformidad a lo establecido mediante Orden Administrativa aprobada por el Departamento de la Vivienda.

Aquellos residentes que sean titulares de estructuras, que a su vez sean titulares de alguna otra propiedad residencial dentro o fuera de la Comunidad del Caño Martín Peña, estarán excluidos de las disposiciones de esta Ley. Cuando un dueño de una o más estructuras no sea titular del terreno, solo se le concederá título en una propiedad.

Cualquier persona que en virtud de esta Ley pueda recibir título, será evaluada y se le entregará el título individualmente por el valor nominal de un dólar. Para ello el Municipio de San Juan, en alianza con el departamento, agencia, corporación o dependencia de la Rama Ejecutiva titular de la propiedad realizará a su costo y cargo los estudios, evaluaciones y planos "as built" necesarios para que completado el proceso y cualificado el residente el departamento, agencia, corporación o dependencia de la Rama Ejecutiva titular de la propiedad proceda a otorgar la escritura de cesión de título individual a cada uno de ellos. Las disposiciones de la Ley Núm. 132 de 1 de julio de 1975, según enmendada, no serán de aplicación a lo dispuesto en esta Ley. Quien en virtud de este proceso resulte nuevo titular no podrá enajenar la propiedad por diez (10) años.

En caso de que el titular decida vender o en alguna forma enajenar el mismo, en o antes de los diez (10) años de que se otorgue el título de propiedad, el beneficiario deberá devolver al Departamento de la Vivienda, la totalidad del valor del solar al momento de la venta, además de un por ciento de la ganancia obtenida de la venta o negocio jurídico. El por ciento a desembolsarse por el titular a favor del Departamento de la Vivienda, se calculará a base de la cantidad de años que el residente lleve como titular de la propiedad:

- a. De realizarse en el primer año, se desembolsará al Departamento de la Vivienda un setenta y cinco por ciento (75%) de la ganancia.
- b. De realizarse en el segundo año, se desembolsará al Departamento de la Vivienda un sesenta y cinco por ciento (65%) de la ganancia.
- c. De realizarse en el tercer año, se desembolsará al Departamento de la Vivienda un sesenta por ciento (60%) de la ganancia.
- d. De realizarse en el cuarto año, se desembolsará al Departamento de la Vivienda un cincuenta y cinco por ciento (55%) de la ganancia.
- e. De realizarse en el quinto año, se desembolsará al Departamento de la Vivienda un cincuenta por ciento (50%) de la ganancia.
- f. De realizarse en el sexto año, se desembolsará al Departamento de la Vivienda un cuarenta y cinco por ciento (45%) de la ganancia.
- g. De realizarse en el séptimo año, se desembolsará al Departamento de la Vivienda un cuarenta por ciento (40%) de la ganancia.

- h. De realizarse en el octavo año, se desembolsará al Departamento de la Vivienda un treinta por ciento (30%) de la ganancia.
- i. De realizarse en el noveno año, se desembolsará al Departamento de la Vivienda un veinte por ciento (20%) de la ganancia.
- j. De realizarse en el décimo año, se desembolsará al Departamento de la Vivienda un diez por ciento (10%) de la ganancia.

El beneficiario quedará exento del cumplimiento de la restricción antes mencionada, para los cuales se requerirá una certificación del Secretario del Departamento de la Vivienda. Dicha certificación deberá hacer constar el cumplimiento con alguna de las siguientes circunstancias: 1) divorcio: cuando uno de los cónyuges le ceda su participación en el solar a la otra parte, que adquirirá la parte correspondiente del solar con las mismas restricciones del cónyuge cedente, y tendrá el deber de cumplir con las mismas, como acuerdo en el divorcio de éstos, sin recibir participación de dinero o bienes a cambio; 2) herencia: de adquirirse el bien por parte del dueño de la propiedad causante que deje en herencia la misma a sus herederos y causa-habituantes, los cuales adquirirán el solar con las mismas restricciones del causante, y se verán en la obligación de cumplir con las mismas; 3) enfermedad grave o terminal, según certificado o certificado facultativo al efecto. Disponiéndose, que por dicha condición del propietario o dependiente de éste que conviva en el mismo solar, se vea en la obligación de disponer o enajenar el solar para obtener tratamiento médico; 4) formalización de préstamos hipotecarios para efectuar mejoras a la propiedad, sin que quede un sobrante; y 5) estas restricciones se extenderán a los sucesores en derecho del beneficiario.

Deberá entenderse como término de venta lo siguiente: compraventa, permuta, gravámenes, hipoteca u ofrecer garantías como colateral. El pago se hará al momento del otorgamiento de la escritura, según corresponda.

El Secretario del Departamento de la Vivienda establecerá, mediante reglamentación, el proceso de cobro de dinero en los casos en que la persona o familiar intente vender el solar antes de los diez (10) años establecidos y las circunstancias en las que se podrá eximir a la persona o familiar de pagar por la venta del solar antes de lo establecido.

..."

Artículo 2.-Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.