

(TEXTO DE APROBACION FINAL POR LA CAMARA)
(25 DE JUNIO DE 2009)

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

16ta. Asamblea
Legislativa

1ra. Sesión
Ordinaria

CAMARA DE REPRESENTANTES

P. de la C. 1660

14 DE MAYO DE 2009

Presentado por la representante *González Colón*
y por el representante *Chico Vega*

Referido a la Comisión de Desarrollo Económico, Planificación,
Comercio, Industria y Telecomunicaciones

LEY

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

EXPOSICION DE MOTIVOS

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

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

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

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

En cuanto al sector comercial, el factor principal que determina la demanda por espacio es el crecimiento en el índice de ventas al detal. En los últimos tres años, sin embargo, las ventas al detal, una vez descontada la inflación, se han reducido en alrededor del tres (3%) por ciento anual. Comparando el año 2008 con el 2007, las ventas se redujeron en términos reales en un cinco por ciento (5%). A esto hay que añadirle la dificultad en obtener financiamiento de la banca comercial por la situación que la misma enfrenta por falta de liquidez.

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

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

Por todo lo anterior, esta Asamblea Legislativa entiende provechoso, y conducente a un mayor desarrollo económico de Puerto Rico, extender a cuarenta y ocho (48) meses, en lugar de treinta (30) meses, que es actualmente, la vigencia de las consultas de

ubicación de todo tipo de desarrollo comercial de cien mil (100,000) o más pies cuadrados de modo que éstos se ajusten a la realidad de una economía en que no existen las condiciones de mercado que permitan cumplir con dichos plazos.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

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

3 “Artículo 16.-Reglamentos

4 La Junta adoptará, entre otros, los siguientes reglamentos:

5 1. Reglamento de Zonificación

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

12 En los casos en que se apruebe la consulta de ubicación para la
13 construcción de un proyecto de cien mil (100,000) o más pies cuadrados por la
14 Junta de Planificación de Puerto Rico, dicha aprobación tendrá una vigencia de
15 cuarenta y ocho (48) meses, a partir de la notificación de la aprobación de la
16 consulta de ubicación por la Junta de Planificación de Puerto Rico, dentro de
17 cuyo término el proyecto de construcción deberá estar en real y efectiva
18 construcción. Se entenderá por real y efectiva construcción el inicio de las obras
19 de urbanización y construcción permanentes de una estructura sobre el terreno,

1 es decir, cualquier obra que vaya más allá de la etapa de excavación, conforme
2 definido en el Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la Junta de
3 Planificación, vigente al 11 de enero de 2009. Disponiéndose, que una vez
4 transcurrido el término de cuarenta y ocho (48) meses antes mencionado, sin que
5 el proyecto de construcción se encuentre en real y efectiva construcción, la
6 aprobación correspondiente perderá vigencia. La Junta no aprobará prórroga o
7 reapertura alguna que se presente a los fines de solicitar una extensión al término
8 de vigencia de la consulta de ubicación aprobada. La expiración del término de
9 vigencia de la aprobación de una consulta de ubicación para la construcción de
10 un proyecto de construcción de esta envergadura, no será obstáculo para que
11 posteriormente se pueda presentar ante la Junta una solicitud como un caso
12 nuevo.

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

1 La Administración de Reglamentos y Permisos no podrá, de manera
2 alguna, extender la vigencia de cuarenta y ocho (48) meses de los proyectos de
3 construcción de cien mil (100,000) o más pies cuadrados.

4 (b) ...”

5 Sección 2.-Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación
6 y su efecto incluirá por igual todos aquellos casos que se encuentren en trámite ante la
7 Junta de Planificación de Puerto Rico al momento de entrar en vigor esta Ley.