

(TEXTO DE APROBACION FINAL POR LA CAMARA)
(24 DE MAYO DE 2010)

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

16ta. Asamblea
Legislativa

2da. Sesión
Ordinaria

CAMARA DE REPRESENTANTES

P. de la C. 1886

18 DE AGOSTO DE 2009

Presentado por el representante *López Muñoz*

Referido a la Comisión de Desarrollo Integrado de la Ciudad Capital

LEY

Para enmendar el octavo y noveno; párrafos del 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 las disposiciones de la Ley Núm. 132 de 1 de julio de 1975, según enmendada, no serán aplicables a los procedimientos de concesión de títulos a los residentes de los sectores del Caño Martín Peña, y para establecer un incentivo escalonado para promover la permanencia de los residentes durante los primeros diez (10) años contados desde la concesión del título de propiedad.

EXPOSICION DE MOTIVOS

Mediante la “Ley para el Desarrollo Integral del Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña”, Ley Núm. 489 de 24 de septiembre de 2004, 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 cultura.

En el Artículo 16 de la Ley Núm. 489 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 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.

En el referido Artículo 16, según enmendado, se ha establecido un procedimiento para la concesión de títulos de propiedad, 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, 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. Los Artículos 16 y 18 de la Ley Núm. 489, según enmendada por la Ley Núm. 32 de 23 de junio de 2009, 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. Además se evita la duplicidad de estatutos para atender un mismo procedimiento. 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, según enmendada por la Ley Núm. 32, en el caso de Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña v. Luis G. Fotuño, 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.

No hay necesidad de que la Ley Núm. 132 de 1 de julio de 1975 sea aplicable a la concesión de títulos de propiedad en el Caño Martín Peña, ya que el Artículo 16 de la Ley Núm. 489 de 24 de septiembre de 2004, según ha sido enmendado por la Ley Núm. 32 de 23 de junio de 2009, contiene las disposiciones necesarias para la concesión de títulos. Se evita así la duplicidad de disposiciones estatutarias para un mismo procedimiento.

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, según enmendado, para que quede meridianamente claro que los requisitos expuestos en la Ley Núm. 132 de 1 de julio de 1975 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 residencias mínimo para los residentes que se beneficien de un título de propiedad. De esa manera, si una familia beneficiada vende o transmite el título de propiedad dentro de los diez (10) años posteriores al otorgamiento, deberá devolver al Departamento de la Vivienda el valor del solar, al momento de otorgarse el título de propiedad, y una parte de la ganancia obtenida en la venta, cesión o transferencia del título. Para ello se establece un incentivo escalonado para promover la permanencia de los residentes en la comunidad.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1.-Se enmienda el octavo y noveno; párrafos del Artículo 16 de la Ley
2 Núm. 489 de 24 de septiembre de 2004, según enmendada, para que se lea como sigue:

3 “Artículo 16.-Transferencia de Terrenos

4 Las Agencias Públicas, según definidas en esta Ley, que administren,
5 custodien, dominen, arrienden o posean terrenos en el Distrito podrán transferir
6 el respectivo título a la Corporación, siempre que esa transferencia no conflija

1 con la legislación, reglamentación, programas, objetivos, situación fiscal y
 2 consideraciones de política pública de la Agencia Pública de la que se trate. En el
 3 caso de los terrenos de patrimonio público la titularidad de los mismos puede
 4 quedar investida en la Corporación, siempre que ello no sea contrario a la
 5 legislación reglamentación, programas objetivos de la Agencia Pública que tenga
 6 bajo su custodia estos terrenos de patrimonio público, con las excepciones más
 7 adelante establecidas en relación con la Zona Marítimo Terrestre
 8
 9
 10

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

1

2

3 En caso de que la persona a la que se conceda el título de propiedad
 4 decida vender o de alguna forma enajenar el mismo en o antes de los diez (10)
 5 años de haberse otorgado el título de propiedad, el beneficiario deberá devolver
 6 al Municipio de San Juan o a la Agencia que le cedió el título de propiedad parte
 7 del valor del solar al momento de la venta o enajenación y la totalidad del valor
 8 del solar a momento de otorgarse e título de propiedad. Deberá entenderse
 9 dentro del término de venta o enajenación lo siguiente: Compraventa, Permuta,
 10 Gravámenes, Hipoteca u ofrecer garantías como colateral. La devolución se hará
 11 en el momento del otorgamiento de la escritura, como sigue:

| 12 | Año | Porcentaje Devolución |
|----|---------|-------------------------|
| 13 | Primero | Setenta y cinco (75%) |
| 14 | Segundo | Sesenta y cinco (65%) |
| 15 | Tercero | Sesenta (60%) |
| 16 | Cuarto | Cincuenta y cinco (55%) |
| 17 | Quinto | Cincuenta (50%) |
| 18 | Sexto | Cuarenta y cinco (45%) |
| 19 | Séptimo | Cuarenta (40%) |
| 20 | Octavo | Treinta (30%) |
| 21 | Noveno | Veinte (20%) |
| 22 | Décimo | Diez (10%) |

1”

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

3 aprobación.