

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 415

24 de febrero de 2009

Presentado por el señor *Seilhamer Rodríguez*

Referido a las Comisiones de Urbanismo e Infraestructura; y de Gobierno

LEY

Para crear la Ley del Registro Interactivo de Propiedades Públicas con Oportunidad de Desarrollo, adscrito a la Junta de Planificación, definir la política pública a los fines de fomentar el establecimiento de un plan estratégico de desarrollo o conservación para cada estructura e inmueble propiedad de la Compañía de Fomento Industrial, la Administración de Terrenos y la Autoridad de Tierra y para otros fines relacionados.

EXPOSICION DE MOTIVOS

El Gobierno de Puerto Rico tiene el deber y la responsabilidad ineludible de proteger y asegurar la mejor utilización de la propiedad pública. La proliferación de estructuras e inmuebles abandonados, en desuso o sin un plan establecido para éstos es una situación que crea un problema de impacto urbano y económico, toda vez que estas propiedades no generan actividad residencial o económica alguna. Peor aún, alguna de estas propiedades están ubicadas en zonas de alto valor ecológico y carecen de un plan de protección o conservación adecuado. Este escenario contrasta grandemente con diversas políticas públicas adoptadas para Puerto Rico.

En el año 2002 el Gobierno de Puerto Rico estableció como política pública fortalecer, revitalizar y repoblar nuestros centros urbanos. Como parte de las medidas encaminadas a lograr la revitalización, se fomentó el desarrollo de instrumentos creativos que permiten que el sector privado se vincule a la revitalización de los centros urbanos mediante instrumentos que hacen rentable la inversión privada en éstos con garantía por parte de entidades gubernamentales. Es de

todos conocidos, que muchas de las propiedades del Gobierno radican en el área geográfica de nuestros centros urbanos.

Por otro lado, resolver el problema de la falta de vivienda adecuada en Puerto Rico es una de las principales preocupaciones del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Actualmente, la demanda por unidades de vivienda adecuada es mayor que lo que la oferta de este tipo de viviendas tiene disponible. No podemos perder de perspectiva que cerca del 40% de nuestras familias viven bajo el nivel de pobreza. A pesar de los esfuerzos privados y gubernamentales no se ha podido satisfacer dicha demanda en años recientes. El desarrollo de estas viviendas depende de un esfuerzo continuo y concertado de parte del sector público y el sector privado. Recientemente, un periódico de circulación general reseñó la necesidad de regresar a las viviendas de interés social, debido a que el inventario de viviendas nuevas sin vender y cuyo valor sobrepasa los \$250,000 alcanza las 6,000 unidades de vivienda.

Puerto Rico posee atributos ideales que nos permiten desarrollar la industria turística. Nuestro clima, playas, bosques, zonas históricas y hospederías son solo alguno de los atractivos turísticos que traen a nuestra Isla un sinnúmero de visitantes. Explotar esta industria representa una fuente fundamental de ingreso para nuestra economía debido a que genera una amplia gama de actividades diferentes como transportación, alojamiento, abastecimiento, compras y servicios de agencias de viaje, entre otras. Ciertamente, existen propiedades y predios de terrenos pertenecientes al Estado que se encuentran en desuso, pero poseen dicho potencial.

De otra parte, nuestra condición geográfica de Isla nos exige preservar nuestros recursos naturales y las zonas de alto valor ecológico. Para esto es esencial identificarlas y preservarlas. Igualmente, la industria agrícola en Puerto Rico ha sufrido grandemente durante los pasados años debido a una baja en la producción de alimentos. Puerto Rico tiene la capacidad de producir el 75% de los productos agrícola que consume, pero la realidad hoy día es que estamos muy lejos de esta cifra y cada renglón de la industria ha sufrido una merma en la producción.

La Compañía de Fomento Industrial, la Administración de Terrenos y la Autoridad de Tierras son entidades gubernamentales que poseen un sinnúmero de terrenos y edificios necesarios para sus operaciones o para fomentar los propósitos para los cuales fueron creadas. En la actualidad no existe un registro que recoja el inventario de estos activos fijos y por tanto se desconoce de forma integrada e informada el valor de los mismos, su uso, condición actual y el plan que tiene la agencia para esta propiedad, entre otras cosas. La falta de un plan de acción

para cada propiedad de estas entidades gubernamentales es uno de los principales obstáculos para la ausencia de actividad económica en la Isla.

La Compañía de Fomento Industrial desarrolla, construye y mantiene propiedades para uso industrial y provee edificios y terrenos desde 4,000 a 100,000 pies cuadrados. Además, construye estructuras que cumplan con las necesidades de la industria. Las recientes vistas de transición reflejaron que la Compañía posee 24.6 millones de pies cuadrados en espacio industrial, de los cuales 35% está vacante y requiere un gasto excesivo en mantenimiento. El presupuesto de la Compañía está supeditado a la venta de propiedades, sin embargo a octubre de 2008 las ventas estaban un 80% por debajo de lo proyectado, por lo cual deben ejercer un programa agresivo de venta de propiedades.

La Administración de Terrenos es una corporación pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y forma parte del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio. Se dedica a promover el desarrollo económico, social y urbano de Puerto Rico y a colaborar con las distintas agencias del Estado Libre Asociado para hacer realidad sus proyectos y para implantar de forma efectiva sus políticas públicas y planes de trabajo mediante la adquisición y desarrollo de terrenos para distintos proyectos de interés público. Actualmente, en su portal de Internet muestra sobre 35 propiedades disponibles para la venta.

La Autoridad de Tierras, la cual forma parte del Departamento de Agricultura, adquiere, conserva y preserva terrenos de alto valor agrícola para hacerlos disponibles y accesibles a los empresarios agrícolas del Gobierno de Puerto Rico. La conservación de las tierras agrícolas es una de las necesidades más urgentes debido a su escasez y los procesos de deterioro en curso, que están comprometiendo la seguridad alimentarla.

El Registro será interactivo en el sentido de que cada edificio o bien inmueble, incluyendo fincas no desarrolladas, tiene que tener un plan estratégico de acción. Los planes estratégicos de acción se diseñan para el logro de los objetivos y metas planteadas. Estos planes pueden ser a corto, mediano y largo plazo y su fin es producir cambios reales. Los planes deberán ser de desarrollo o conservación, según sea el caso, a fin de promover el desarrollo socioeconómico, divulgar oportunidades de negocios, fomentar el surgimiento de alianzas, y la protección del ambiente en los casos necesarios dirigidos a servir de pulmones y reservas naturales.

Este Registro deberá realizarse en un sistema de información geográfica relacionadas por geografía o distribución espacial. Esta tecnología permitirá almacenar y manipular la información, analizar patrones, relaciones y tendencias en la información, todo con el interés de contribuir a la toma de mejores decisiones.

Esta Asamblea Legislativa considera que la adopción de sanas y sabias medidas de administración son elementos esenciales para el mejor uso de la propiedad pública del Gobierno de Puerto Rico. Por tanto, la organización de un registro central de propiedades, el cual disponga de información básica y un plan detallado para cada estructuras es una herramienta esencial para la planificación de proyectos de infraestructura, desarrollo económico, así como para establecer un plan de uso adecuado del terreno.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1.-Título

2 Esta Ley se conocerá y podrá citarse como la Ley del Registro Interactivo de
3 Propiedades Públicas con Oportunidad de Desarrollo Económico.

4 Artículo 2.-Declaración de Política Pública

5 Será política pública del Gobierno de Puerto Rico asegurar la mejor utilización de la
6 propiedad pública y fomentar el desarrollo económico, urbano y social mediante el
7 establecimiento de planes estratégicos de acción para cada estructura e inmueble
8 perteneciente a la Compañía de Fomento Industrial, la Administración de Terrenos y la
9 Autoridad de Tierras. A estos fines, los planes estratégicos de acción estarán enmarcados en
10 las áreas de conservación de recursos naturales, la rehabilitación del patrimonio histórico y de
11 centros urbanos y el desarrollo económico, industrial, comercial, turístico y de vivienda. La
12 Junta de Planificación de Puerto Rico inscribirá cada estructura e inmueble en un registro
13 público, actualizado y desarrollado en un sistema de información geográfica.

14 Artículo 3.-Definiciones

1 Los términos aquí incluidos tendrán los siguientes significados:

2 1. Administración- Es la Administración de Terrenos de Puerto Rico creada
3 mediante la Ley Núm. 13 de 16 de mayo de 1962, según enmendada, y componente
4 operacional del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio por disposición del Plan
5 de Reorganización Núm. 4 del 22 de junio de 1994.

6 2. Autoridad- Es la Autoridad de Tierras de Puerto Rico creada mediante la Ley
7 Núm. 26 de 12 de abril de 1941, según enmendada, y componente operacional del
8 Departamento de Agricultura por disposición del Plan de Reorganización Núm. 1 de 4 de
9 mayo de 1994.

10 3. Compañía- Es la Compañía de Fomento Industrial creada mediante la Ley Núm.
11 188 de 11 de mayo de 1942, según enmendada, y componente operacional del Departamento
12 de Desarrollo Económico y Comercio por disposición del Plan de Reorganización Núm. 4 del
13 22 de junio de 1994.

14 4. Junta- Es la Junta de Planificación de Puerto Rico creada mediante la Ley Núm.
15 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, y adscrita a la Oficina del Gobernador.

16 5. Plan- Es el Plan Estratégico de Acción dispuesto en esta Ley y que a su vez es un
17 conjunto de conceptos que orientan, unifican, integran y dan coherencia a las decisiones que
18 darán rumbo y destino a una estructura e inmueble.

19 6. Registro- Es el Registro Interactivo de Propiedades creado por esta Ley.

20 7. Sistema de Información Geográfica- Es la integración organizada de *software* y
21 *hardware* capaz de constituir métodos, herramientas y datos que están diseñados para actuar
22 coordinada y lógicamente para capturar, almacenar, analizar, transformar y presentar toda la
23 información geográfica y de sus atributos con el fin de gestionar y analizar la información
24 espacial y satisfacer múltiples propósitos.

1 Artículo 4.-Registro

2 Se crea el Registro de estructuras e inmuebles pertenecientes a la Compañía de
3 Fomento Industrial, la Administración de Terrenos y la Autoridad de Tierras, el cual servirá
4 como herramienta de información y un instrumento de promoción para el desarrollo de
5 actividad económica.

6 El Registro lo diseñará el Sub-Programa de Sistemas de Información Geográfica de la
7 Junta de Planificación en formato digital y se desarrollará en una base de sistema de
8 información geográfica (GIS) que estará disponible al público como parte de los servicios de
9 “Puerto Rico Interactivo”. Deberá contener como mínimo la siguiente información:

- 10 a. localización
- 11 b. foto de la propiedad
- 12 c. zonificación
- 13 d. tamaño
- 14 e. último uso
- 15 f. tasación actual
- 16 g. deuda o gravámenes
- 17 h. información de la entidad propietaria
- 18 i. oportunidades de inversión, adquisición, arrendamiento o cualquier otra solicitud
19 de propuestas o subastas relacionadas a la utilización de la propiedad

20 Artículo 5.-Obligación de registrarse

21 Se dispone que la Compañía, la Administración y la Autoridad registrarán toda
22 estructura o propiedad inmueble en el Registro creado por esta Ley no más tarde de sesenta
23 días posteriores a la aprobación de la misma.

24 Artículo 6.-Plan Estratégico de Acción

1 La Compañía de Fomento Industrial, la Administración de Terrenos y la Autoridad de
2 Tierras definirán el equipo de trabajo que coordinará y elaborará un Plan Estratégico de
3 Acción para cada una de sus propiedades. El Plan deberá estar listo dentro de los noventa días
4 posteriores a la aprobación de esta Ley y comprenderá como mínimo lo siguiente:

- 5 a) justificación y/o impedimentos legales para desarrollar
- 6 b) análisis de la situación actual
- 7 c) objetivos generales y específicos
- 8 d) metas a corto y a largo plazo
- 9 e) estrategias
- 10 f) proyecto, programa o actividades
- 11 g) responsable del proyecto, programa o actividad
- 12 h) plazo
- 13 i) costo y financiamiento
- 14 j) resultados

15 Artículo 7.- Marco para el Plan Estratégico de Acción

16 Cada Plan estará delimitado para fines específicos, según el uso, características
17 condición y potencial de cada estructura e inmueble. La Junta en coordinación con la agencia
18 concerniente establecerá mediante reglamento los requisitos mínimos que deberá contener el
19 Plan de acuerdo a los siguientes propósitos:

- 20 1. Zona de Importancia Ecológica – El objeto principal será fijar la estrategia de
21 conservación y uso racional de los recursos naturales y se hará en estrecha coordinación con
22 el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales. La zona deberá poseer atributos
23 ecológicos de importancia tal que merecen ser objeto de medidas de conservación. Entre estos
24 atributos de importancia se destacan la presencia de especies nativas de fauna y flora

1 destacadas como especies en peligro de extinción, raras o migrantes, o ecosistemas típicos
2 que corren el riesgo de desaparecer, humedales, comunidades bióticas naturales y áreas con
3 designación especial como bosques estatales y reservas naturales, estén o no designadas
4 oficialmente.

5 2. Rehabilitación de Patrimonio Histórico – La propiedad deberá cumplir con las
6 normas y reglamentos para zonas y monumentos históricos del Instituto de Cultura
7 Puertorriqueña.

8 3. Desarrollo Económico, Industrial y Comercial- Propiedades con potencial
9 industrial y comercial mediante la instalación de nuevas empresas que impulsen el desarrollo
10 de la actividad económica de forma equilibrada con pleno respeto al entorno ecológico, el
11 fortalecimiento de la pequeña, mediana y gran empresa.

12 4. Desarrollo de Viviendas- Los proyectos de vivienda deberán limitarse a viviendas
13 de interés social y de clase media.

14 5. Desarrollo Turístico- Aquella área posible de ser delimitada claramente, en la que
15 se concentren un conjunto de atractivos y/o equipamiento básico en explotación de cierta
16 importancia, apta para sustentar un desarrollo turístico identificable. Para su más eficaz
17 desarrollo este Plan deberá elaborarse con la colaboración de la Compañía de Turismo de
18 Puerto Rico.

19 6. Rehabilitación en Centro Urbano- Aquella porción geográfica comprendida en el
20 entorno del corazón o casco de un pueblo, caracterizada por su estructura urbana, mezcla de
21 usos compatibles, evolución histórica, densidad poblacional y un área y extensión territorial
22 con límites identificables y que es definida como tal por el Municipio donde radique el
23 inmueble y la Junta de Planificación en el Plan de Área para Centro Urbano bajo el Plan de
24 Ordenación Territorial.

1 7. Conservación de Tierra Agrícola- Zonas de alto valor agrícola para hacerlas
2 disponibles a empresarios agrícolas. Por lo regular, las propiedades de la Autoridad estarán
3 bajo este marco.

4 Artículo 8.-Obligación de informar

5 La Compañía de Fomento Industrial, la Administración de Terrenos y la Autoridad de
6 Tierras tendrán la obligación continua de informar a la Junta, no más tarde de treinta días
7 posteriores a la culminación de cada año fiscal, el cumplimiento con los Planes Estratégicos
8 de Acción. Cualquier negocio jurídico que conlleve la compra, venta, permuta o traspaso de
9 alguna de las propiedades que deben formar parte del Registro deberá ser notificado a la
10 Junta, no más tarde de treinta días posteriores a la fecha de la compra, venta, permuta o
11 traspaso.

12 Artículo 9.-Reglamentación

13 Se autoriza a la Junta a adoptar las normas y reglamentación necesaria para llevar a
14 cabo los propósitos de esta Ley. Este Reglamento deberá estar disponible dentro de los treinta
15 días posteriores a la aprobación de esta Ley.

16 Artículo 10.-Cláusula de Cumplimiento

17 La Junta rendirá a la Asamblea Legislativa un informe detallado sobre el estado, la
18 efectividad, y el progreso del Registro Interactivo de Propiedades, el cual deberá ser
19 presentado a las Secretarías de Ambos Cuerpos no más tarde de treinta (30) días después de la
20 culminación de cada año fiscal.

21 Artículo 11.-Cláusula de Separabilidad

22 Si cualquier parte de esta Ley fuese declarada nula o inconstitucional por un Tribunal
23 con jurisdicción competente, el dictamen no afectará ni invalidará el resto de la Ley y su
24 efecto quedará limitado al aspecto objeto de dicho dictamen judicial.

1 Artículo 12.-Vigencia

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