ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

16ta Asamblea Legislativa | 2da Sesión Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1074

25 de agosto de 2009

Presentado por el señor *Suárez Cáceres*

Referido a las Comisiones de Desarrollo Económico y Planificación; y de Urbanismo e Infraestructura

LEY

Para establecer la "Ley de Transferencia de Derechos de Desarrollo" con el fin de utilizar la transferencia de derechos de desarrollo de los ciudadanos para crear un plan económico en los cascos urbanos y desarrollar el entorno necesario que permita el impulso económico en los mismos.

EXPOSICION DE MOTIVOS

Los pequeños comerciantes desarrollan un programa donde crean consorcios económicos para utilizar una tarjeta que le proporcionara uniformidad y competitividad. Esta idea surge ante su incapacidad de poder retener clientes y competir con las mega tiendas que se han multiplicado en el país.

Sin embargo, el problema va mas lejos que una simple tarjeta o crear un consorcio. Es un hecho que al visitar el casco urbano en la mayor parte de nuestros pueblos y ciudades, estos están vacíos, tienen muchos locales abandonados y sobre todo no hay una relación entre el mercado y su contorno. No se observan estructuras que faciliten o atraigan nuevos comercios o industrias. Lo que se conoce como una "Plaza de Mercado" en su momento histórico tuvo su impacto y funcionalidad en la economía de los pueblos, pero hoy resulta muy costoso para los placeros competir con las mega tiendas.

Estudios económicos señalan que existen seis formas en que es posible un crecimiento económico sin que necesariamente aumente la población. Estos son: 1) disponer de una fuerza trabajadora más educada 2) aumentar la productividad 3) expandir el mercado 4) promover la innovación tecnológica 5) incrementar las transacciones por Internet 6) expandir las

telecomunicaciones. Pero aunque se tenga conocimiento de ese dato, la realidad es que la mayor parte de los municipios no han tenido el desarrollo en cuanto a su “lugar”. Un lugar es más que un punto en el globo, o sea un pedazo que tiene lo necesario para subsistir y evolucionar. Requiere tener diversidad de ciudadanos, servicios y productos. En la medida en que un pueblo pueda sacarle ventaja a esa diversidad, se hará competitivo.

Con el propósito de formar esa diversidad es necesario un plan donde se cree una interdependencia tanto entre desarrolladores, propietarios de residencia y comerciantes. Se tiene que crear el contorno de un centro urbano. La Oficina de Ordenamiento Territorial de cada municipio debe tener identificado sus áreas de zonificación y por ende resultaría más fácil reconocer y contabilizar las propiedades que pudieran utilizarse para la transferencia de Derechos de Desarrollo. La transferencia de Derechos de Desarrollo es un derecho que emana del derecho de superficie que tiene un propietario. El derecho de superficie es un derecho real en virtud del cual una persona otorga a otra el derecho a levantar en su propiedad edificios o plantaciones de las cuales será titular. En el caso del mecanismo de transferencia de Derechos de Desarrollo el titular de una propiedad que vive en una zona donde no puede utilizar el derecho de superficie que tiene sobre el inmueble original, le vende su derecho a un inversionista o una persona para que lo utilice en un lugar previamente zonificado, que autorice la construcción sobre propiedades que pueden utilizar su derecho de superficie. En ese sentido es una especie de compraventa, donde el propietario retiene el título de propiedad y todos los demás derechos reales y vende su derecho de superficie a otra persona.

El mecanismo de Transferencia de Derechos de Desarrollo es utilizado en Estados Unidos desde 1990 para preservar terrenos agrícolas o ecológicos. California, Ohio, Nueva York entre otros, han tenido éxito en la utilización del mismo. En fin, los estados han utilizado este mecanismo y lo han incorporado a su Plan de Conservación de Terrenos. Del mismo modo, Puerto Rico ha seguido los pasos con el mismo propósito. Una vez detallado el número de posibles Derechos de Desarrollo, se podrían atraer los inversionistas a través de incentivos para que se interesen en el plan. Por su parte, los comerciantes podrían expandir sus negocios y el efecto seria una ciudad económica, con el contorno y facilidades necesarias para desarrollarse.

Por otro lado es interesante analizar los siguientes datos: cada vez que se demuele una casa, se desperdicia una unidad utilizable, cuyo reemplazo es sumamente costoso. Este costo es

mayor en los cascos urbanos donde hay poco acceso a la entrada de la maquinaria necesaria para realizar la demolición.

En síntesis los gobiernos municipales se beneficiarían del crecimiento económico, generando una inyección económica en patentes municipales, creación de nuevos empleos y crecimiento poblacional. Del mismo modo este programa podría utilizarse para crear vivienda de interés social en los cascos urbanos.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1.-Título

Esta Ley se conocerá como la "Ley de Transferencia de Derechos de Desarrollo"

Artículo 2.- Inventario

Será responsabilidad de cada Municipio del Estado Libre Asociado de Puerto Rico a través de su Oficina de Ordenación Territorial correspondiente, realizar un inventario de las propiedades que cualificarían y se beneficiarían del proyecto de transferencia de derechos de desarrollo.

Articulo 3.-Plan Económico

Luego de realizado el inventario descrito en el Articulo 2 de esta Ley, cada Municipio en unión con la Junta de Planificación y la Directoria de Urbanismo adscrita al Departamento de Transportación y Obras Públicas, desarrollará un plan económico donde los dueños de propiedades en los cascos urbanos podrán transferir sus derechos de desarrollo a cualquier persona interesada en construir aquellos comercios, viviendas, u oficinas cónsonas con el desarrollo pleno, con la diversidad y entorno necesario para el impulso económico de esta área.

Articulo 4.-Reglamento

Será responsabilidad de cada Municipio en unión con la Junta de Planificación y la Directoria de Urbanismo adscrita al Departamento de Transportación y Obras Públicas,

promulgar la reglamentación y procedimientos necesarios para llevar a cabo lo establecido en esta Ley. Esta reglamentación deberá estar disponible en los próximos noventa días luego de aprobada esta Ley.

Articulo 5.-Efectividad

Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.