

GOBIERNO DE PUERTO RICO

18^{va.} Asamblea
Legislativa

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1672

16 de noviembre de 2020

Presentado por el señor *Romero Lugo*

Referido a la Comisión de Relaciones Federales, Políticas y Económicas

LEY

Para establecer la “Ley para el Desarrollo de Distritos de Mejoramiento en la Ciudad Capital de San Juan”; facultar al Municipio de San Juan a establecer Distritos de Mejoramiento dentro de su jurisdicción geográfica; autorizar la creación de Fondos para el Mejoramiento de los Distritos debidamente establecidos por el Municipio de San Juan; nutrir dichos Fondos de un veinticinco por ciento (25 %) hasta un cincuenta por ciento (50 %) de los recaudos de las contribuciones sobre la propiedad inmueble de nueva construcción ubicada en los Distritos; disponer exenciones contributivas temporeras para negocios nuevos que se establezcan en los Distritos; establecer servidumbres, condiciones y gravámenes relativos; desarrollar, mantener y actualizar un Plan Maestro, Documentos Rectores y Pautas de Diseño para los Distritos y especificar las acciones autorizadas para el cumplimiento de los mismos; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley 107-2020, conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico” (en adelante, la “Ley 107”), establece como política pública del Estado el estímulo de la ciudadanía en los procesos formativos de sus comunidades y la participación del sector privado en la resolución de problemas locales en activa colaboración con las entidades municipales. La Ley 107 especifica que el “proceso de reforma del Gobierno Municipal comprende y requiere medidas creativas e innovadoras que propicien la participación

real y efectiva de los habitantes del municipio en la planificación, desarrollo y mejoramiento de sus comunidades; y la aportación, tanto del gobierno local como de los gobernados, en la atención y solución de los problemas y necesidades locales”.

El Capítulo I del Libro IV de dicha Ley contiene lo relativo a la participación ciudadana, que tiene el propósito de poner a la disposición de los grupos de ciudadanos nuevas medidas para canalizar sus iniciativas y por medio de sus propias asociaciones designar áreas con intereses y problemas comunes y adoptar un esquema de soluciones y el plan de las obras y servicios que estimen necesarios. Así, la Ley endosa la organización de asociaciones ciudadanas con la finalidad de identificar situaciones que demanden atención especial y cuya intervención resulte cónsona al interés general, propiciando la producción de planes, programas y proyectos para atender dichas situaciones.

El Capítulo antes mencionado autoriza a los municipios a designar zonas de mejoramiento residencial y distritos de mejoramiento comercial, las cuales serán delimitadas a propuesta de las asociaciones ciudadanas y de las asociaciones de distritos comerciales que se constituyan, dentro de cuyos límites territoriales esté ubicado el área o sector residencial o comercial así delimitado. Dichas zonas o distritos constituirán un área con intereses, características y problemas comunes. Con el propósito de promover el desarrollo de estas zonas, se podrán adoptar esquemas y propuestas de mejoramiento para el desarrollo de obras y mejoras permanentes y/o el diseño de programas que brinden los servicios comunitarios que se estimen necesarios.

A modo de ejemplo, para el año fiscal 2019, la ciudad de Nueva York contaba con 73 *Business Improvement Districts* o “BIDs”. Estos invirtieron casi \$167 millones en los vecindarios de la ciudad de Nueva York, impulsando más de 93,000 negocios. Más de \$44 millones de las inversiones de los BIDs se obtuvieron de fuentes externas, incluido casi \$1 millón en donaciones administradas por el Departamento de Pequeños Negocios de Nueva York.

Los BIDs en Nueva York son organizaciones comunitarias que aglomeran a las partes interesadas del área para brindar servicios suplementarios en todo el distrito, revitalizan los vecindarios y fomentan corredores comerciales vibrantes, limpios y seguros. Estos brindan servicios y mejoras más allá de los que normalmente proporciona la ciudad. Los servicios pueden incluir limpieza de calles, seguridad pública, mercadeo y eventos, mejoras de capital, embellecimiento y desarrollo comercial. Además, ayudan a renovar sus distritos y comercializar pequeñas empresas en su corredor, facilitan la creación de redes entre comerciantes, organizan eventos comunitarios y abogan por mejoras en el distrito. También, sirven como enlace entre las empresas locales, las partes interesadas y el gobierno de la ciudad. Al hacerlo, los BIDs brindan una voz colectiva para el vecindario y ayudan a informar la política de la ciudad en función de su conocimiento local único. Los BIDs en Nueva York están autorizados por la ley local y principalmente financiados por una tasación especial impuesta a los propietarios dentro de un distrito.

A la Asamblea Legislativa le corresponde establecer programas que propicien el desarrollo deseado, esto sin afectar la delicada situación fiscal por la que atraviesa Puerto Rico. Una opción de financiamiento que ha sido implementada con éxito en varios estados y ciudades en los Estados Unidos es lo que se conoce como "*Tax Increment Financing*" o "TIF". El concepto de TIF es fomentar el desarrollo de proyectos en áreas o distritos particulares que no están generando actividad económica y, por ende, no están generando contribuciones al fisco, y permitir que los recaudos de ciertas contribuciones que produzcan nuevos proyectos de desarrollo económico sean utilizados para financiar esos nuevos proyectos y otras obras en dichos distritos. Por ejemplo, TIFs han sido utilizados en los Estados Unidos para ayudar a financiar proyectos como: el Kansas City Power & Light District y el Tiger Hotel en el Estado de Missouri; el Chicago Riverwalk Expansion Project y el Chicago Sports and Entertainment District del Estado de Illinois; los Downton Districts, River Districts, Health and Science Districts en el Estado de Oklahoma; y el City Way Mixed-Use Development en el Estado de Indiana. En Puerto Rico se implantó este tipo de

financiamiento en el Distrito del Centro de Convenciones bajo las disposiciones de la Ley 157-2014.

También se establecerá un TIF destinando al Fondo de un veinticinco por ciento (25 %) hasta un cincuenta por ciento (50 %) de las contribuciones sobre la propiedad inmueble impuestas y recaudadas por el CRIM sobre estructuras de nueva construcción, tanto comerciales como residenciales, cuya construcción comience luego del 1 de enero de 2021. Dicha asignación al Fondo, al ser impuesta sobre nuevas propiedades, no existentes al momento, y, por consiguiente, no menoscaba las arcas municipales.

Al establecer el TIF para proyectos en los Distritos, se proveerán los recursos necesarios para llevar a cabo proyectos de mejoramiento en áreas comunes, a la vez que se fomentan desarrollos privados, esto sin menoscabar los recursos fiscales del Estado y del Municipio de San Juan. Por el contrario, se está añadiendo a los recursos fiscales del Estado y del Municipio de San Juan ya que se proveería asistencia para el mantenimiento y operaciones de las áreas comunes del Distrito. Todo lo anterior con el fin de generar mayor actividad económica en el área que redunde en mayores ingresos al fisco, creación de empleos, mejoramiento de las comunidades, y el desarrollo de más áreas verdes que redunden en mejoras al medio ambiente, entre muchos otros beneficios.

El desarrollo de áreas comerciales, incluyendo restaurantes, establecimientos de ventas al detal, hoteles y otros establecimientos al igual que áreas residenciales, áreas verdes y de recreación es necesario para promover el desarrollo de la Ciudad Capital. Estimular el desarrollo de estas áreas permitirá hacerlas más atractivas, a la vez que logra que más personas decidan establecer sus hogares en los Distritos de Mejoramiento. Esto también redundará en la promoción del desarrollo económico general de Puerto Rico, fomentará el desarrollo y la inversión privada y proveerá nuevas y mejores oportunidades de empleo, proveyendo así beneficios importantes para el bienestar general de los puertorriqueños.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:**1 CAPÍTULO I. - DISPOSICIONES GENERALES****2 Artículo 1.01. - Título.**

3 Esta Ley se conocerá y podrá ser citada como la “Ley para el Desarrollo de
4 Distritos de Mejoramiento en la Ciudad Capital de San Juan”.

5 Artículo 1.02. - Interpretación y Política Pública.

6 Las disposiciones de esta Ley serán interpretadas liberalmente con el
7 propósito de promover el desarrollo e implantación de la política pública de
8 fomentar Distritos de Mejoramiento contemplados bajo la Ley 107-2020, conocida
9 como el “Código Municipal de Puerto Rico”, o cualquier ley sucesora a la misma, las
10 cuales constituirán áreas con intereses, características y problemas comunes en los
11 cuales, a través de diversos mecanismos, se podrán adoptar esquemas de soluciones
12 y propuestas de mejoramiento para el área. Además, esta Ley promueve el
13 establecimiento de incentivos noveles que propicien el desarrollo económico
14 deseado, esto sin afectar la delicada situación fiscal por la que atraviesa Puerto Rico y
15 llevar a cabo cualesquiera otros propósitos enunciados en esta Ley.

16 Artículo 1.03. - Definiciones.

17 Las siguientes palabras y términos, cuando sean usados o se haga referencia a
18 los mismos en esta Ley, tendrán el significado indicado a continuación, a menos que
19 del contexto surja otro significado:

20 (a) Costos - se entenderá como el costo de pre-construcción y construcción; costo
21 de adquisición de todas las tierras, estructuras, derechos de paso, franquicias,

1 servidumbres y otros derechos e intereses propietarios; costo de demoler,
2 limpiar, remover o reubicar cualquier edificio o estructura en tierras
3 adquiridas, incluyendo el costo de adquisición de cualquier propiedad a la
4 cual dichos edificios o estructuras pueden ser trasladadas o reubicadas; costo
5 de toda labor, materiales, maquinaria, equipo, muebles e inmuebles por su
6 destino; o cualquier parte del mismo o Proyectos de Mejoramiento, proyectos
7 en una Parcela Privada o en el Distrito; costo de servicios de planificadores,
8 arquitectos, ingenieros, asesores financieros y legales, economistas, planos,
9 especificaciones, estudios, mensuras, estimados de costos e ingresos, y
10 cualesquiera otros gastos necesarios o incidentales a la determinación de la
11 viabilidad y deseabilidad de construir proyectos en el Distrito, o cualquier
12 expansión al mismo, o a Proyectos de Mejoramiento; gastos administrativos,
13 reservas para el principal e interés de financiamiento y para extensiones,
14 aumentos, adiciones y mejoras; cualesquiera otros gastos que sean necesarios
15 o incidentales al desarrollo del Distrito o de los Proyectos de Mejoramiento, o
16 al financiamiento de construcción y para poner al Distrito y dichos proyectos
17 en operación; el costo de la creación y mantenimiento de una cuenta de
18 reserva para gastos operacionales y cualesquiera otros costos que se
19 determinen apropiados para lograr el desarrollo del Distrito.

20 (b) CRIM - Centro de Recaudación de Ingresos Municipales, creado mediante la
21 Ley 107-2020, conocida como el "Código Municipal de Puerto Rico".

- 1 (c) Distrito - Distrito de Mejoramiento establecido mediante Ordenanza
2 Municipal al amparo de las disposiciones de esta Ley.
- 3 (d) Documentos Rectores - documentos relativos a los Gravámenes del Plan
4 Maestro, según definidos en esta Ley.
- 5 (e) Fondo para el Mejoramiento de Distrito o Fondo - fondo creado mediante
6 Ordenanza Municipal, al amparo de las disposiciones de esta Ley, que será
7 utilizado según establecido en la misma.
- 8 (f) Gravámenes - condiciones, restricciones o gravámenes a ser creados como
9 parte del Plan Maestro, según establecido en esta Ley.
- 10 (g) Mejora Sustancial - aquellas mejoras realizadas a una propiedad existente
11 localizada en el Distrito, donde se invierta en dichas mejoras no menos del
12 cincuenta por ciento (50 %) del valor de tasación de la propiedad, sin incluir el
13 valor de tasación del terreno donde ubica, según establecido en esta Ley.
- 14 (h) Negocio Nuevo - todo negocio de nueva creación que cumpla con uno (1) o
15 más de los siguientes criterios: (1) nunca ha llevado a cabo un negocio en
16 Puerto Rico; (2) el negocio a ser llevado a cabo no fue adquirido de un negocio
17 que llevaba a cabo previamente actividad comercial en Puerto Rico; (3) no es
18 una entidad afiliada a una entidad que lleva a cabo o ha llevado a cabo una
19 industria o negocio o actividad para la producción de ingresos en Puerto Rico;
20 o (4) un negocio que no haya comenzado su operación principal comercial,
21 aunque hubiera sido organizado, al momento de establecerse el Distrito.

- 1 (i) Nueva Construcción - obra o edificación que, de acuerdo con la
2 reglamentación de la Junta de Planificación, requiera un permiso de
3 construcción de obra nueva para realizarse, según establecido esta Ley.
- 4 (j) Parcelas Privadas - cualquier inmueble en el Distrito designado como una
5 parcela privada para desarrollo, construcción, operación o administración, ya
6 sea como edificios o facilidades de oficina, edificios o facilidades de ventas al
7 detal, desarrollos de vivienda, facilidades recreativas o de entretenimiento,
8 facilidades educativas, restaurantes, hoteles, proyectos de infraestructura,
9 estacionamientos o cualquier otro uso que sea conforme a los propósitos de
10 esta Ley o con los propósitos del Distrito, y que se beneficiará de los Proyectos
11 de Mejoramiento.
- 12 (k) Parcelas Públicas - cualquier porción del Distrito designada como una parcela
13 de dominio público donde se realicen Proyectos de Mejoramiento.
- 14 (l) Pautas de Diseño - pautas de diseño iniciales a ser desarrolladas, según
15 dispuesto en esta Ley.
- 16 (m) Plan Maestro - Plan Maestro a ser mantenido y actualizado, según dispuesto
17 en esta Ley.
- 18 (n) Proyectos de Mejoramiento - cualquier propuesto desarrollo, mejora,
19 infraestructura, facilidad, trabajo, empresa o servicio provisto, construido,
20 operado o mantenido para el beneficio del Distrito, ubicado en las Parcelas
21 Públicas o Parcelas Privadas del Distrito. Un proyecto de mejoramiento podrá
22 incluir, sin limitarse a, facilidades de acueducto, alcantarillado, gas,

1 electricidad, y otras utilidades, facilidades recreativas y otras atracciones
2 públicas, carreteras, estacionamiento, canales, fuentes, facilidades de
3 seguridad, paisajes, facilidades y equipo de transportación, áreas públicas,
4 facilidades educativas, facilidades de entretenimiento, facilidades de
5 telecomunicaciones, sistemas de seguridad y/o de cualquier servicio con
6 relación a ellos para beneficio del Distrito. Los Proyectos de Mejoramiento
7 cumplirán con todas las leyes aplicables, reglamentaciones y ordenanzas del
8 Gobierno de Puerto Rico y del Municipio de San Juan, incluyendo, pero sin
9 limitarse a, las relacionadas con el uso de terrenos y protección del medio
10 ambiente, excepto cualquier disposición de esta Ley en contrario.

11 (o) Proyectos de Mejoramiento en Parcelas Privadas - cualquier propuesto
12 desarrollo, mejora, infraestructura, facilidad, trabajo, empresa o servicio
13 provisto, construido, operado o mantenido por terceros en Parcelas Privadas y
14 ubicado en el Distrito, el costo del cual podrá ser financiado por
15 financiamientos privados o a través del Fondo, conforme a los mecanismos
16 provistos en esta Ley. Un Proyecto de Mejoramiento en Parcelas Privadas
17 podrá incluir, sin limitarse a, edificios o facilidades de oficina, edificios o
18 facilidades de ventas al detal, desarrollos de vivienda, facilidades recreativas
19 o de entretenimiento, facilidades educativas, restaurantes, hoteles,
20 estacionamientos, entre otros. Los Proyectos de Mejoramiento en Parcelas
21 Privadas cumplirán con todas las leyes aplicables, reglamentaciones y
22 ordenanzas del Gobierno de Puerto Rico y del Municipio de San Juan,

1 incluyendo, pero sin limitarse a, las relacionadas con el uso de terrenos, y
2 protección del medio ambiente, excepto cualquier disposición de esta Ley en
3 contrario.

4 **CAPÍTULO II. - ESTABLECIMIENTO DE DISTRITOS, CREACIÓN Y** 5 **NOMBRAMIENTO DE ENTE ADMINISTRADOR**

6 **Artículo 2.01.** - Establecimiento de Distritos de Mejoramiento en la Ciudad
7 Capital de San Juan.

8 (a) Con el propósito de apoyar al desarrollo económico de Puerto Rico, se
9 autoriza al Municipio de San Juan a, mediante Ordenanza Municipal,
10 establecer Distritos de Mejoramiento dentro de su jurisdicción. La Ordenanza
11 Municipal a tal fin, definirá el área geográfica comprendida dentro del
12 Distrito. La misma estará delineada en un mapa que será conservado en las
13 oficinas corporativas del ente administrador y en el Departamento de
14 Planificación Urbana, Ambiente y Permisos o el Departamento u oficina
15 sucesora de este del Municipio de San Juan. El Municipio de San Juan podrá
16 requerir y contar con la asistencia y asesoramiento de la Junta de Planificación
17 de Puerto Rico para estos efectos.

18 (b) El Municipio de San Juan estará facultado para, de tiempo en tiempo y
19 mediante Ordenanza Municipal a tal fin, modificar la demarcación geográfica
20 de los Distritos. Además, el ente administrador podrá presentar propuestas de
21 cambios a la demarcación, debidamente justificadas, al Municipio de San Juan
22 para que este las considere. El mapa vigente del Distrito, incluyendo el que

1 resulte tras cualquier aprobación de enmienda al mismo, será conservado en
2 las oficinas corporativas y en la página de internet del ente administrador, y
3 en el Departamento de Planificación Urbana, Ambiente y Permisos o el
4 Departamento u oficina sucesora del Municipio de San Juan.

5 **Artículo 2.02. - Creación de Entes Administradores.**

6 Se autoriza al Municipio de San Juan a organizar una o más corporaciones sin
7 fines de lucro mediante la presentación en el Departamento de Estado de un
8 certificado de incorporación que será otorgado, certificado, presentado e inscrito
9 conforme a las disposiciones de la Ley 164-2009, según enmendada, conocida como
10 la “Ley General de Corporaciones”. El Alcalde de San Juan, o un funcionario
11 designado por este, será el funcionario a cargo de llevar a cabo todos los actos
12 necesarios para organizar e incorporar dicha entidad y esta no será considerada para
13 fin alguno como un departamento, agencia, corporación pública, instrumentalidad,
14 dependencia o subdivisión del Gobierno de Puerto Rico ni del Municipio de San
15 Juan. La entidad así creada tendrá todos los poderes corporativos generales de una
16 corporación privada sin fines de lucro, sujeto a los objetivos y disposiciones de la
17 presente Ley y conforme a las disposiciones de la Ley General de Corporaciones, o
18 cualquier otra ley posterior que la sustituya.

19 El certificado de incorporación deberá contener las siguientes prohibiciones:

- 20 (a) La entidad no tendrá autoridad para emitir acciones de capital o declarar y
21 pagar dividendos y será considerada una corporación sin miembros ni
22 accionistas para propósitos de la Ley General de Corporaciones.

- 1 (b) Ningún director, oficial, empleado o persona alguna podrá beneficiarse de los
2 ingresos y activos de la entidad, excepto por concepto de salarios y
3 compensación razonable por sus servicios.
- 4 (c) La entidad no participará directa o indirectamente de procesos electorales en
5 o fuera de Puerto Rico y no podrá directa o indirectamente apoyar o donar en
6 o fuera de Puerto Rico a partidos políticos, aspirantes, candidatos, comités de
7 campaña, o a agentes, representantes o comités autorizados de cualquiera de
8 los anteriores, o a comités de acción política que hagan donaciones o
9 coordinen gastos entre sí o a comités o fondos segregados.
- 10 (d) La entidad no incurrirá en gastos o comprometerá fondos en exceso del total
11 de ingresos razonablemente anticipados durante un año fiscal. No obstante,
12 podrá incurrir en financiamientos prudentes y razonables, sostenidos por sus
13 ingresos recurrentes.
- 14 (e) El certificado de incorporación y los estatutos corporativos podrán ser
15 enmendados solamente cuando las enmiendas no sean inconsistentes con esta
16 Ley ni con la Ordenanza Municipal habilitadora que así apruebe el Municipio
17 de San Juan y, además, dichas enmiendas cuenten con el voto afirmativo de
18 dos terceras partes de los miembros de la Junta de Directores.

19 **Artículo 2.03.** - Composición de la Junta de Directores.

20 Los asuntos de los entes administradores serán dirigidos por una Junta de
21 Directores cuya composición se determinará por el Municipio de San Juan en la
22 Ordenanza Municipal habilitadora, en consulta con las diversas partes interesadas

1 como, por ejemplo, y sin que se entienda como una limitación, comerciantes,
2 residentes, asociaciones comunitarias y/o asociaciones de comerciantes, entre otros,
3 dentro de la demarcación del Distrito propuesto.

4 El Alcalde del Municipio de San Juan será miembro *ex officio* de la Junta de
5 Directores y, además, nombrará al menos un (1) miembro adicional a la Junta de
6 Directores. Cualquier miembro nombrado por el Alcalde deberá contar con
7 conocimiento en áreas como planificación, administración pública, ingeniería,
8 arquitectura o áreas relacionadas al desarrollo urbano y tendrá todos los derechos,
9 responsabilidades y prerrogativas que los demás miembros de la Junta de Directores,
10 salvo que, de haber un cambio de alcalde, todo nuevo alcalde tendrá la prerrogativa
11 y potestad de nombrar sustitutos. Además, el Presidente de la Junta de Planificación
12 de Puerto Rico, o su representante, será miembro *ex officio* de la Junta de Directores.

13 Ningún miembro de la Junta de Directores podrá participar en cualquier
14 decisión o tener acceso a cualquier información relacionada al asunto o a los asuntos
15 en el cual tenga un interés personal y económico, según dichos términos se definen
16 más adelante. Para propósitos de este Artículo, el término "interés económico"
17 significará la titularidad directa o indirecta, ya sea legal o en equidad, de un
18 individuo o de un miembro de su unidad familiar, según se define más adelante, de:
19 (1) por lo menos diez por ciento (10 %) de las acciones emitidas de una corporación;
20 (2) por lo menos de un diez por ciento (10 %) de interés en cualquier otra entidad; o
21 (3) la titularidad de suficientes acciones o participación en una entidad que le
22 conceda a dicha persona un control efectivo de las decisiones de dicha entidad. El

1 término “interés personal” significará cualquier relación personal, familiar o de
2 negocios que pudiera interpretarse como que afecte la objetividad de un miembro de
3 la Junta de Directores. El término “unidad familiar” significará cónyuge de una
4 persona, sus hijos, dependientes o aquellas personas que compartan su residencia
5 legal o cuyos asuntos financieros estén bajo el control de jure o de facto de dicha
6 persona.

7 **Artículo 2.04.** - Designación de Entes Administradores de Distritos de
8 Mejoramiento.

9 Una vez debidamente incorporado, el Municipio de San Juan designará el
10 ente administrador del Distrito y este estará a cargo de su desarrollo, mantenimiento
11 y administración y del desarrollo de mejoras en el mismo. No obstante, esta
12 designación no impide la intervención del Gobierno de Puerto Rico y/o del
13 Municipio de San Juan, de acuerdo con sus facultades inherentes. Como
14 administrador del Distrito, el ente así designado, tendrá las siguientes
15 responsabilidades, las cuales no serán exclusivas y serán llevadas a cabo dentro de la
16 posibilidad de sus recursos fiscales:

17 (a) Llevar a cabo actividades que promuevan el desarrollo económico, social y
18 cultural en el Distrito, con énfasis en la creación y expansión de empleos y
19 oportunidades económicas relacionadas en el Distrito.

20 (b) Continuar el desarrollo del Plan Maestro, el cual será actualizado y
21 enmendado según sea necesario.

22 (c) Hacer recomendaciones relativas al Plan Maestro e implantar el mismo para el

- 1 desarrollo del Distrito, incluyendo recomendaciones relativas a la provisión
2 del transporte necesario y otras mejoras de infraestructura para servir al
3 Distrito.
- 4 (d) Auspiciar o conducir estudios e investigaciones en torno a los problemas
5 socioeconómicos del Distrito.
- 6 (e) Incurrir en los Costos necesarios para llevar a cabo o fomentar Proyectos de
7 Mejoramiento en el Distrito.
- 8 (f) Asesorar y asistir en la implantación de medidas financieras que puedan traer
9 los recursos necesarios para el mejoramiento y revitalización del Distrito.
- 10 (g) Radicar solicitudes de financiamiento a programas locales y federales para
11 lograr las metas de desarrollo del Distrito, incluyendo entre otros, el
12 programa *Community Development Block Grant - Disaster Recovery* ("CDBG-
13 DR").
- 14 (h) Recibir y administrar subvenciones de fuentes públicas y/o privadas, en
15 cumplimiento con las leyes y reglamentos aplicables, que complementen los
16 ingresos propios, incluyendo solicitar financiamientos para el desarrollo de
17 proyectos, dentro de los parámetros establecidos por la Junta de Directores.
- 18 (i) Promocionar actividades y fomentar el desarrollo y sana expansión de las
19 iniciativas económicas del Distrito.
- 20 (j) Promover actividades e iniciativas para promover la salud, seguridad,
21 bienestar, paz y disfrute de la vida y propiedad de los residentes, empleados y
22 comerciantes del Distrito.

- 1 (k) Promover la cooperación y la planificación comunitaria del Distrito entre las
2 agencias e instrumentalidades gubernamentales y el Municipio de San Juan y
3 las asociaciones sin fines de lucro.
- 4 (l) Asesorar y ayudar a implementar métodos para financiar y pagar los costos de
5 infraestructura y otras mejoras necesarias para revitalizar y mejorar el Distrito
6 y para mejorar el empleo y las oportunidades económicas relacionadas en el
7 área.
- 8 (m) Proporcionar los medios y facilidades para la coordinación de entidades
9 privadas y/o públicas con el propósito de planificar y desarrollar
10 oportunidades de empleo, actividades culturales y cívicas, rehabilitación
11 social, vivienda adecuada, prevención del delito, turismo, educación,
12 recreación y actividades comerciales en el Distrito.
- 13 (n) Asignar recursos a programas tales como control y uniformidad de rótulos y
14 anuncios, ornato público, mantenimiento o mejoras de fachadas, servicio de
15 vigilancia o de recogido de basura, mejoras a las calles, aceras, parques y
16 plazas, incluyendo encintados, iluminación, siembra de árboles, y otras
17 mejoras similares.
- 18 (o) Recibir aportaciones, regalías y/o donaciones de cualquier persona natural o
19 jurídica, del Municipio de San Juan, del Gobierno de Puerto Rico y sus
20 agencias, y del Gobierno de los Estados Unidos de América, para la
21 realización de las obras, programas y servicios que estime necesarios.
22 Asimismo, el ente administrador podrá parear sus fondos con cualesquiera

- 1 otros recibidos para el cumplimiento de su gestión.
- 2 (p) Aprobar los reglamentos, guías y procedimientos necesarios para el
3 cumplimiento de las disposiciones de esta Ley que la Junta de Directores y el
4 Director Ejecutivo estimen necesarios.
- 5 (q) Recibir, administrar y utilizar los fondos provenientes del Fondo, según
6 establecido en esta la Ley.
- 7 (r) Realizar todas y cada una de las actividades legales que puedan ser necesarias,
8 útiles o deseables para el adelanto, realización, propósitos de los fines por los
9 cuales fue creado el ente administrador.
- 10 (s) Establecer una página en la internet en la que se haga público, sin que se
11 entienda como una limitación, el Plan Maestro y otros documentos de interés
12 público como el presupuesto anual y proyectos propuestos y se brinde el
13 espacio para que la ciudadanía brinde comentarios y presente propuestas,
14 entre otras acciones.

15 **Artículo 2.05. - Continuación de la Designación.**

16 La designación del ente administrador como administrador del Distrito se
17 mantendrá vigente mientras cumpla con las siguientes obligaciones:

- 18 (a) Continúe siendo una corporación privada sin fines de lucro y mantenga su
19 exención de contribución sobre ingresos bajo los requisitos del
20 Departamento de Hacienda de Puerto Rico;
- 21 (b) Radicación y publicación anual de planillas informativas locales;
- 22 (c) Radicación de cualquier informe a entidades gubernamentales que le sea

1 (c) Realizar las actividades y contrataciones necesarias para el desarrollo del
2 Distrito y para cumplir los propósitos de esta Ley.

3 **Artículo 3.02.** - Administración del Distrito.

4 (a) Para propósitos de la administración del Distrito, el ente administrador podrá
5 subcontratar o proveerá los siguientes servicios, de conformidad con los recursos
6 presupuestados para tales fines, y teniendo como prioridad las funciones y servicios
7 que establezca su Junta de Directores:

8 (1) Servicios en áreas públicas, incluyendo, pero sin limitarse a servicios de
9 limpieza, iluminación, mantenimiento de áreas verdes y jardines, reparación y
10 mantenimiento, al igual que todas las utilidades públicas, servicios mecánicos,
11 de telecomunicaciones, técnicos y otros servicios similares que sean necesarios
12 o convenientes para llevar a cabo en el Distrito.

13 (2) Servicios de seguridad, incluyendo, pero sin limitarse a proveer seguridad
14 general en el Distrito y sus espacios públicos. Éstos se deberán realizar en
15 estrecha coordinación con el Departamento de Seguridad Pública de Puerto
16 Rico y la Policía Municipal de San Juan. Dichos servicios no podrán ser
17 utilizados para sustituir la seguridad interna de cualquier entidad, pública o
18 privada, que se encuentre dentro del Distrito.

19 (3) Servicios de comunicación que incluyan la comunicación entre los
20 miembros del ente administrador y entidades relacionadas con el Distrito, de
21 las normas y procedimientos relacionadas con el Distrito.

1 (4) Servicios de oficina o negocio, incluyendo, pero sin limitarse a,
2 contabilidad fiscal, servicios relacionados a los sistemas de información,
3 centro de negocios, recursos humanos y servicios para exhibiciones.

4 (b) Para propósitos de la operación y el mantenimiento del Distrito, el ente
5 administrador podrá contratar a una o más entidades privadas que serán
6 responsables de la administración y mantenimiento del Distrito, incluyendo, pero sin
7 limitarse a, el mantenimiento y operación del Distrito, las Parcelas Públicas y su
8 administración fiscal.

9 **Artículo 3.03.** - Adopción del Presupuesto Anual.

10 El ente administrador, antes del comienzo de cada año fiscal el 1 de julio de
11 cada año, preparará y adoptará un presupuesto anual de los ingresos y gastos
12 administrativos y operacionales esperados para el año en lo que respecta a las
13 operaciones del Distrito y los costos relativos a los proyectos de desarrollo,
14 mantenimiento, reparación, reemplazo, renovación, expansión, mercadeo y
15 operación del Distrito y de Proyectos de Mejoramiento designados, el cual será
16 aprobado por la Junta de Directores. El presupuesto estará disponible para la
17 revisión del público en las oficinas administrativas del ente administrador y en su
18 página de internet. El presupuesto anual podrá ser enmendado de tiempo en tiempo,
19 según sea necesario para cubrir cualquier incremento o reducción en gastos o
20 ingresos del Distrito o del ente administrador. El presupuesto anual incluirá la
21 siguiente información:

- 1 (a) Una descripción de los gastos operacionales, incluyendo los gastos
2 relacionados a la administración, operación y mantenimiento del Distrito;
- 3 (b) Una descripción de los Proyectos de Mejoramiento, o expansiones a los
4 mismos, que serán construidas;
- 5 (c) El costo estimado de los Proyectos de Mejoramiento o expansiones a los
6 mismos, que serán construidos y el costo estimado del mantenimiento,
7 reparación, reemplazo, renovación, y operación de los Proyectos de
8 Mejoramiento, o parte de éstos que sean existente, y
- 9 (d) Las fuentes de financiamiento utilizadas para el desarrollo de los
10 Proyectos de Mejoramiento, de mejoras a ser realizadas y para la operación
11 del Distrito, incluyendo el Fondo para el Mejoramiento del Distrito.

12 **Artículo 3.04. - Reglas para la Administración de Fondos.**

13 El ente administrador deberá cumplir con las siguientes normas y
14 disposiciones:

15 (a) Mantener un estricto sistema de contabilidad sobre los fondos recibidos,
16 sus usos y sobrantes de acuerdo con las prácticas reconocidas de contabilidad
17 pública.

18 (b) Depositar todos los dineros en una cuenta bancaria, salvo que sea
19 necesaria su segregación en cuenta bancaria separada, no más tarde del primer día
20 laborable siguiente a su recibo.

21 (c) Requerir por lo menos dos (2) aprobaciones para girar contra dicha cuenta.

1 (d) Designar un oficial contable, quien tendrá la responsabilidad de recibir,
2 contabilizar y hacer los desembolsos de dinero, así como de guardar todos los
3 comprobantes y documentos relacionados. Esta persona tendrá la obligación legal de
4 velar que se conserven los récords y documentos correspondientes para preparar y
5 sostener los informes de ingresos y gastos que deben rendirse según las
6 disposiciones de esta Ley.

7 (e) Hacer desembolsos para el pago de órdenes de compra, facturas, nóminas,
8 servicios u otros gastos necesarios directamente relacionados con las actividades del
9 ente administrador.

10 (f) No se girarán cheques al portador, ni se efectuarán pagos en efectivo con
11 cargo a los fondos del ente administrador.

12 (g) Mantener un libro de las minutas de las asambleas generales y
13 extraordinarias y de las reuniones de la Junta de Directores en las que se resuman,
14 entre otras, las decisiones o resoluciones referente al uso y disposición de los fondos.

15 (h) Conservar actualizados y debidamente archivados en un lugar seguro los
16 cheques, facturas, órdenes de compra y de pago de servicios, nóminas, récord, actas
17 y cualesquiera otros documentos relacionados con los fondos durante el término que
18 se establezca en el reglamento del ente administrador, que no podrá ser menor de
19 cinco (5) años.

20 En el caso de la disolución del ente administrador, los documentos
21 relacionados con los fondos, tales como desembolsos, comprobantes y cualesquiera
22 otros de naturaleza fiscal o relacionados con el uso de éstos, se entregarán al

1 Municipio de San Juan para su conservación y custodia, no más tarde de los treinta
2 (30) días siguientes a la fecha en que se concluya el término de existencia o se decrete
3 la disolución del ente administrador.

4 **Artículo 3.05. - Responsabilidad Civil.**

5 El ente administrador, los miembros de la Junta de Directores y/o sus
6 oficiales disfrutarán de inmunidad, en lo que a responsabilidad civil se refiere, en el
7 desempeño de las facultades y obligaciones que le son concedidas en esta Ley,
8 siempre que actúen de buena fe y dicha actuación no constituya negligencia crasa
9 que conlleve una indiferencia temeraria hacia sus deberes o la omisión de llevarlos a
10 cabo.

11 **Artículo 3.06. - Adquisición de Propiedades.**

12 (a) Para mejorar el entorno y embellecimiento del Distrito y fomentar la
13 actividad económica, el ente administrador podrá adquirir propiedades localizadas
14 en el Distrito para su desarrollo, demolición, conservación, arrendamiento o venta a
15 terceros para su desarrollo. Dichas transacciones estarán exentas del pago de toda
16 clase de cargos, sellos de rentas internas, comprobantes o impuestos requeridos por
17 ley para el otorgamiento de documentos públicos y su presentación e inscripción en
18 cualquier registro público del Gobierno de Puerto Rico con relación a la venta,
19 compra arrendamiento, financiamiento, hipoteca u otro traspaso de una propiedad o
20 un interés en una propiedad o la constitución de derechos reales y en cada caso, sus
21 respectivas cancelaciones.

1 (b) El ente administrador podrá adquirir propiedades tanto de entidades
2 privadas como públicas incluyendo, entre otras, propiedades del Gobierno de Puerto
3 Rico, del Municipio de San Juan, propiedades que hayan sido adquiridas por un
4 *Community Land Bank*, según dispone la Ley 107-2020, conocida como el “Código
5 Municipal de Puerto Rico”, o cualquier ley sucesora de esta, y propiedades
6 declaradas estorbos públicos, a tenor con la legislación aplicable, incluyendo la
7 utilización del mecanismo provisto por la Ley 96-2017, según enmendada, conocida
8 como la “Ley para el Manejo de Estorbos Públicos y la Reconstrucción Urbana de
9 Santurce y Río Piedras”.

10 **CAPÍTULO IV. - CARGOS POR BENEFICIOS**

11 **Artículo 4.01. - Naturaleza y Uso de los Cargos por Beneficio.**

12 (a) Naturaleza - los Cargos por Beneficio constituirán una carga y un
13 gravamen legal tácito impuesto por el ente administrador sobre Parcelas Privadas,
14 excepto aquellas utilizadas para fines residenciales, en proporción a los beneficios o
15 utilidades recibidas o por ser recibidas de los Proyectos de Mejoramiento o proyectos
16 en Parcelas Públicas en el Distrito, según sea aplicable. Este beneficio, sin que se
17 entienda como una limitación, podrá considerarse como programas de recogido de
18 desperdicios sólidos, programas de reciclaje, mantenimiento de infraestructura,
19 seguridad y/o sistemas auxiliares de energía eléctrica, entre otros. La Junta de
20 Directores establecerá el procedimiento y/o las guías para establecer la cantidad de
21 los Cargos por Beneficio a ser impuestos sobre cada Parcela Privada. Bajo ningún

1 concepto se impondrá un Cargo por Beneficio a Parcelas Privadas dedicadas
2 exclusivamente para fines residenciales.

3 (b) Usos - El producto de la recaudación de los Cargos, será utilizado para
4 financiar la administración, operación y otros gastos del ente administrador y la
5 planificación, el desarrollo, operación, reparación, reemplazo, mercadeo y
6 mantenimiento del Distrito, y la prestación de servicio a éste o a Proyectos de
7 Mejoramiento en el Distrito, y para el desarrollo de Proyectos de Mejoramiento en el
8 Distrito, según sea aplicable.

9 **Artículo 4.02. - Imposición de Cargos por Beneficio.**

10 (a) Cargos por Beneficio - se autoriza al ente administrador, previa
11 aprobación del Municipio de San Juan mediante Ordenanza Municipal, a imponer y
12 cobrar Cargos contra una o más Parcelas Privadas en el Distrito, excepto las
13 dedicadas para fines residenciales, que se beneficien particular y sustancialmente del
14 Distrito o de cualquier parte de o expansión a éste, o de uno o más Proyectos de
15 Mejoramiento, realizados o a realizarse en el Distrito. La cantidad de los cargos a ser
16 impuestos se basará en el beneficio o utilidad que la Parcela Privada reciba o recibirá,
17 en comparación con otras parcelas, del servicio o mejora al mismo o de dichos
18 Proyectos de Mejoramiento, según sea determinado por el ente administrador.

19 También podrán ser impuestos Cargos sobre Parcelas Privadas, excepto las
20 dedicadas para fines residenciales, localizadas dentro del Distrito que no estén
21 sujetas al pago de contribuciones sobre la propiedad a tenor con la Ley 107-2020,
22 conocida como el "Código Municipal de Puerto Rico", cualquier ley sucesora de esta,

1 o cualquier otra ley especial que otorgue exenciones sobre la propiedad inmueble,
2 por ejemplo, por falta de una tasación, y, por lo tanto, no estén sujetas a la
3 contribución especial impuesta bajo esta Ley.

4 El ente administrador podrá imponer Cargos sobre propiedades del Gobierno
5 de Puerto Rico y de sus dependencias, o del Municipio de San Juan, localizadas
6 dentro del Distrito, cuando dichas propiedades sean arrendadas, desarrolladas y/o
7 utilizadas por entidades privadas.

8 (b) Ratificación por Dueños de Parcelas Privadas - la imposición y cobro del
9 Cargo por Beneficio podrá ser ratificada por los dueños de Parcelas Privadas del
10 Distrito que estarían en la obligación de pagar el mismo, mediante un referéndum
11 que el ente administrador podrá celebrar a tal fin, de así determinarlo el Municipio
12 de San Juan mediante Ordenanza Municipal. De así hacerlo, deberá notificar a todos
13 los dueños de Parcelas Privadas antes mencionados sobre la celebración del
14 referéndum con al menos sesenta (60) días antes de la celebración del mismo y
15 deberá exponer claramente, sin que se entienda como una limitación: (1) la fecha,
16 hora y día de la celebración del referéndum; (2) los usos que se le dará al Cargo por
17 Beneficio; (3) los mecanismos de cobro y/o pago; (4) cómo se calculará el mismo; (5)
18 las consecuencias de no cumplir con su pago; (6) los procedimientos de aumento y/o
19 disminución del misma; (7) el mecanismo mediante el cual el contribuyente podrá
20 emitir su voto al respecto; y (8) el mecanismo mediante el cual el dueño de la Parcela
21 Privada podrá emitir sus comentarios o recomendaciones, ya sea mediante la
22 celebración de vistas públicas o cualquier otro mecanismo que así lo permita. De ser

1 aprobada por mayoría de los dueños de Parcelas Privadas, el ente administrador
2 certificará el resultado al Municipio de San Juan, al CRIM y al Departamento de
3 Hacienda y se podrá proceder con el mismo, según fue aprobado. De la misma
4 manera, cualquier aumento al Cargo por Beneficio podrá ser ratificado por la
5 mayoría de los dueños de Parcelas Privadas.

6 (c) No Exención del Pago de Cargos por Beneficio - cualquier porción del
7 Distrito que esté exenta del pago de contribuciones sobre la propiedad conforme a
8 una determinación de una entidad pública o del Gobernador de Puerto Rico
9 conforme a cualquier programa de incentivos gubernamentales, no estará exenta del
10 pago de Cargos por Beneficio. A menos que de otra manera se disponga en esta Ley,
11 ningún propietario o arrendatario de una Parcela Privada estará exento del pago de
12 Cargos por la renuncia al uso, o al beneficio recibido, o por el abandono de la Parcela
13 Privada gravada, de los Proyectos de Mejoramiento a ser financiados por medio de
14 dichos cargos.

15 (d) Recaudo de los Cargos por Beneficio - al adoptarse el presupuesto anual
16 según se dispone en esta Ley, o cualquier enmienda a éste, el ente administrador
17 notificará, impondrá y cobrará los Cargos a cada propietario de Parcelas Privadas,
18 incluyendo aquellas propiedades del Gobierno de Puerto Rico y de sus
19 dependencias, o del Municipio de San Juan, localizadas dentro del Distrito que sean
20 estén siendo arrendadas, desarrolladas y/o utilizadas por entidades privadas, en
21 cuyos casos estas últimas serán responsables del pago de dicho Cargo, que le sea de
22 aplicabilidad. Los Cargos impuestos contra una Parcela Privada, serán pagaderos en

1 cuotas mensuales iguales o de cualquier otra manera que determine el ente
2 administrador, el día primero de cada mes o en cualquier otro día según sea
3 determinado. Cualquier pago recibido, después del décimo (10) día de cada mes, o
4 después de cualquier otro período de tiempo, según sea determinado por el ente
5 administrador, será moroso y la cantidad total del Cargo de ahí en adelante estará
6 sujeta a un cargo por mora y devengará interés en una cantidad a ser determinada
7 desde el día en que el Cargo fuese pagadero hasta el día de recibo del pago.
8 Cualquier pago recibido se aplicará primero a cualesquiera intereses acumulados
9 sobre el Cargo no pagado, después a cualquier cargo por mora impuesto, después a
10 cualquier gasto y costo de abogados incurrido en el proceso de cobro, y después al
11 pago del Cargo moroso.

12 (e) Gravamen Legal Tácito - los Cargos impuestos sobre Parcelas Privadas,
13 conforme a las disposiciones de esta Ley, constituirán un gravamen legal tácito sobre
14 dichas Parcelas Privadas, que estará subordinado a:

15 (1) el gravamen por contribución sobre la propiedad impuesto por la
16 Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el "Código Municipal
17 de Puerto Rico", o cualquier ley sucesora de esta; y

18 (2) gravámenes constituidos antes de la aprobación de esta Ley.

19 El gravamen legal tácito por Cargos garantiza únicamente el pago de los
20 Cargos descritos en esta Ley conforme al presupuesto anual aplicable aprobado por
21 el ente administrador, según el mismo pueda ser enmendado. El gravamen legal
22 tácito creado por la presente Ley será a favor del ente administrador y solo

1 garantizará el pago de todos los Cargos pagaderos, cargos por mora, intereses y
2 todos los costos y gastos razonables y costos de abogados, incidentales al proceso de
3 recaudo incurridos por el ente administrador.

4 (f) Pago Global por Adelantado - los Cargos podrán ser, a discreción del
5 propietario, pagados en su totalidad por adelantado por el año para el que se
6 impuso.

7 (g) Cumplimiento y Acciones Disponibles - todo propietario de una Parcela
8 Privada sobre la cual haya sido impuesto un Cargo, deberá cumplir con el pago de
9 éste. El ente administrador podrá tomar acciones o incoar recursos legales por el
10 incumplimiento con el pago del Cargo. Dichas sanciones pueden incluir, sin que se
11 entienda como una limitación:

12 (1) suspender cualquier servicio provisto por el ente administrador a un
13 propietario o a la propiedad si el propietario tiene más de noventa (90)
14 días de atraso en el pago del Cargo;

15 (2) presentar remedios en ley o en equidad, incluyendo acciones legales en
16 cobro, entre otros. Si el ente administrador prevalece en dichas acciones,
17 tendrá derecho a recuperar todos los costos, incluidos, entre otros, los
18 honorarios de abogados y los costos judiciales, incurridos razonablemente
19 en dicha acción.

20 **CAPÍTULO V. - FONDO PARA EL MEJORAMIENTO DEL DISTRITO**

21 **Artículo 5.01.** - Fondos para el Mejoramiento de Distritos de la Ciudad
22 Capital de San Juan.

1 (a) Se autoriza al Municipio de San Juan a crear uno (1) o más Fondos para el
2 Mejoramiento de Distritos de la Ciudad Capital de San Juan, los cuales serán
3 utilizados exclusivamente por los entes administradores para cualquiera de las
4 siguientes actividades:

- 5 (1) proveer préstamos y financiamientos para Proyectos de Mejoramiento y
6 Proyectos de Mejoramiento en Parcelas Privadas localizados en el Distrito;
- 7 (2) financiar todo tipo de obras de construcción y otros desarrollos en el
8 Distrito, incluyendo los Costos, a ser llevados a cabo por el ente
9 administrador o a través de un tercero o entidades contratadas a beneficio
10 del ente administrador;
- 11 (3) financiar obras y servicios de mantenimiento en el Distrito, incluyendo
12 proveer servicios de limpieza, mantenimiento, seguridad, alumbrado,
13 utilidades, transportación, estacionamiento y otros, ya sea servicios
14 realizados por el ente administrador o a través de un tercero o entidades
15 contratadas a beneficio del ente administrador; y
- 16 (4) crear reservas y proveer garantías para el pago de principal e intereses
17 sobre financiamientos para el desarrollo de Proyectos de Mejoramiento y
18 Proyectos de Mejoramiento en Parcelas Privadas en el Distrito.

19 El ente administrador, en el ejercicio de su discreción, determinará las
20 cantidades que serán asignadas del Fondo del Distrito para cada una de las
21 actividades enumeradas en este inciso (a).

1 (b) Para los periodos comenzados a partir del 1 de julio de 2020 y terminados
2 antes del 1 de julio de 2070, el Fondo se nutrirá cada año fiscal de entre el veinticinco
3 por ciento (25 %) al cincuenta por ciento (50 %), según determine el Municipio de
4 San Juan mediante Ordenanza Municipal, de la contribución básica sobre la
5 propiedad inmueble, autorizada por la Sección 7.025 de la Ley 107-2020, conocida
6 como el “Código Municipal de Puerto Rico”, o cualquier ley sucesora a esta,
7 impuesta a toda propiedad de nueva construcción, incluyendo propiedades de uso
8 comercial y usos mixtos, cuya construcción haya comenzado luego del 1 de enero de
9 2021, que haya sido determinada, tasada y cobrada por el Centro de Recaudación de
10 Ingresos Municipales (en adelante, el “CRIM”), luego de tomadas en consideración
11 las exenciones y exoneraciones dispuestas en dicha Ley y bajo cualquier otra ley
12 especial que otorgue exenciones sobre la propiedad inmueble. Dicho por ciento
13 aplicable será remitido por el CRIM al ente administrador semestralmente, a través
14 de una transferencia a la cuenta bancaria designada por el ente administrador.

15 **Artículo 5.02.** - Dentro de los seis (6) meses luego de la creación de un Distrito
16 de Mejoramiento por el Municipio de San Juan mediante Ordenanza Municipal, el
17 CRIM completará la tasación de las propiedades que no estén tasadas y que estén
18 localizadas dentro de los límites geográficos de dicho Distrito, las cuales estarán
19 sujetas a las disposiciones contributivas contenidas en esta Ley. El Municipio de San
20 Juan notificará al CRIM sobre la demarcación geográfica que comprende el Distrito
21 de Mejoramiento con el fin de que el CRIM proceda a realizar las acciones
22 correspondientes.

1 **CAPÍTULO VI. - INCENTIVOS CONTRIBUTIVOS PARA EL**
2 **ESTABLECIMIENTO DE NUEVOS NEGOCIOS**

3 **Artículo 6.01.** - Exención de Pago de Contribuciones sobre la Propiedad
4 Mueble, Arbitrios de Construcción, Patente e Impuesto Sobre Ventas y Uso
5 Municipal.

6 (a) La propiedad mueble de un Negocio Nuevo de Nueva Construcción cuya
7 construcción o realización de Mejora Sustancial en el Distrito haya comenzado en o
8 después del 1 de enero de 2021, gozará de un veinticinco por ciento (25 %) hasta un
9 cincuenta por ciento (50 %), según sea determinado por el Municipio de San Juan, de
10 exención sobre la contribución sobre la propiedad mueble durante los primeros cinco
11 (5) años luego de la apertura del nuevo negocio.

12 (b) Los Negocios Nuevos establecidos en el Distrito cuya Nueva Construcción
13 o realización de Mejora Sustancia haya comenzado en o después del 1 de enero de
14 2021 tendrán desde un veinticinco por ciento (25 %) hasta un cincuenta por ciento
15 (50 %), según sea determinado por el Municipio de San Juan, de exención sobre las
16 patentes municipales, arbitrios y otras contribuciones municipales impuestas por
17 cualquier ordenanza municipal, durante los primeros cinco (5) años de operaciones.

18 (c) La propiedad inmueble de un Negocio Nuevo de Nueva Construcción o
19 donde se realice una Mejora Sustancial ubicado en el Distrito estará exenta en un
20 veinticinco por ciento (25 %) hasta un cincuenta (50 %) por ciento, según sea
21 determinado por el Municipio de San Juan, de arbitrios de construcción durante el

1 período para que se lleve a cabo la construcción o establecimiento de dicho negocio,
2 siempre que la construcción haya comenzado en o después del 1 de enero de 2021.

3 (d) Las exenciones dispuestas en los incisos (a) y (b) serán aplicables tanto a la
4 persona o entidad que realice la Nueva Construcción o Mejora Sustancial, como a un
5 inquilino de dicha persona o entidad que arriende la propiedad o a una persona o
6 entidad que opere el Negocio Nuevo.

7 (e) En caso de que la actividad llevada a cabo por el Negocio Nuevo sea
8 elegible para una concesión de exención contributiva bajo la Ley 60-2019, según
9 enmendada, conocida como el “Código de Incentivos de Puerto Rico”, u otra
10 legislación análoga de incentivos o ley sucesora análoga, las disposiciones de
11 exenciones contributivas de dicho Código de Incentivos o legislación análoga serán
12 de aplicabilidad en vez de las disposiciones de este Artículo.

13 (f) Para solicitar los incentivos bajo este Artículo, la persona o entidad
14 solicitante deberá someter al Departamento de Desarrollo Económico y Turismo del
15 Municipio de San Juan los siguientes documentos:

- 16 i. Una carta-solicitud donde presente una descripción de la actividad
17 o actividades que se proponen llevar a cabo en el Distrito, la
18 localización del Negocio Nuevo, los méritos de la actividad
19 propuesta y la cantidad de empleos que se estima serán creados;
- 20 ii. Un presupuesto de la construcción y de la inversión total a
21 realizarse en el Negocio Nuevo;

- 1 iii. Certificado de cumplimiento (“*Good Standing*”) con el
2 Departamento de Estado u otro documento acreditativo de la
3 existencia y/u organización de la entidad;
- 4 iv. Evidencia de estar en cumplimiento con las obligaciones como
5 contribuyente, incluyendo el Departamento de Hacienda, CRIM y el
6 Municipio de San Juan; y
- 7 v. Carta del ente administrador respaldando la solicitud de concesión
8 de incentivos contributivos del Negocio Nuevo.

9 (f) El Departamento de Desarrollo Económico y Turismo del Municipio de San
10 Juan procederá a evaluar la solicitud y dentro de los treinta (30) días siguientes a la
11 fecha de la solicitud y cualquier documento que le haya sido requerido, una vez
12 evaluada y aprobada, emitirá un decreto de exención confirmando las exenciones
13 otorgadas bajo el presente Artículo, a menos de que se pruebe que haya mediado
14 fraude o radicación de información falsa.

15 (g) El Municipio de San Juan podrá, mediante Ordenanza Municipal, eximir a
16 los negocios establecidos y/o Negocios Nuevos en el Distrito de cobrar y remitir,
17 total o parcialmente, el uno por ciento (1.0 %) que corresponde a la porción
18 municipal del Impuesto sobre Ventas y Uso, por un término que no exceda de cinco
19 (5) años, excluyendo de dicha exención los productos derivados del tabaco, las
20 bebidas alcohólicas y los negocios financieros, según definidos en la Ley 1-2011,
21 según enmendada, conocida como el “Código de Rentas Internas para un Nuevo
22 Puerto Rico”. No obstante, la exención antes dispuesta no exime a los negocios de la

1 radicación de la Planilla Mensual del Impuesto sobre Ventas y Uso y cualquier otro
2 requisito establecido, tanto en el Código de Rentas Internas para un Nuevo Puerto
3 Rico, como en cualquier otro estatuto aplicable. El Municipio de San Juan establecerá
4 mediante reglamento todo lo relativo a la ejecución y fiscalización de lo aquí
5 dispuesto, para lo cual podrá requerir y contar con la asistencia del Departamento de
6 Hacienda.

7 **CAPÍTULO VII. - ESTABLECIMIENTO DEL PLAN MAESTRO, CREACIÓN DE**
8 **CONDICIONES, GRAVÁMENES Y RESTRICCIONES, ADOPCIÓN DE**
9 **PAUTAS DE DISEÑO Y ACCIONES PARA EL CUMPLIMIENTO**

10 **Artículo 7.01. - Propósito e Intención, Plan Maestro.**

11 El Municipio de San Juan, en coordinación con el ente administrador,
12 establecerá y aprobará un Plan Maestro para el desarrollo del Distrito que proveerá
13 guías para los futuros desarrollos y expansiones en el Distrito. A tal fin, se podrá
14 utilizar como guía cualquier Plan Maestro previamente existente, realizando todas
15 las modificaciones que se estimen necesarias y pertinentes. Una vez aprobado, se
16 mantendrá copia de la versión más reciente del Plan Maestro en las oficinas
17 corporativas del ente administrador, en su página de internet y en el Departamento
18 de Planificación Urbana, Ambiente y Permisos o el Departamento u oficina sucesora
19 del Municipio de San Juan. El ente administrador desarrollará los procedimientos
20 necesarios para poner en vigor el Plan Maestro. Cualquier enmienda posterior
21 propuesta al Plan Maestro deberá ser debidamente aprobada por el Municipio de
22 San Juan.

1 **Artículo 7.02.** - Efecto Vinculante del Plan Maestro.

2 Como parte del Plan Maestro, la creación de las condiciones, gravámenes y
3 restricciones en el área del Distrito (Gravámenes) tendrán un efecto vinculante en
4 todas las personas que tengan derechos, títulos o intereses en las propiedades que
5 ubican dentro de los linderos del Distrito, sus herederos, sucesores, sucesores en
6 título o cesionarios. El ente administrador estará autorizado a poner en efecto el
7 cumplimiento con los Gravámenes dentro del Distrito. Si las leyes del Gobierno de
8 Puerto Rico limitaran el período durante el cual los Gravámenes puedan ejecutarse
9 sobre las propiedades, entonces, esta disposición será consistente con dichas leyes.

10 **Artículo 7.03.** - Documentos Rectores.

11 (a) Los Documentos Rectores relativos a los Gravámenes del Plan Maestro
12 para el Distrito serán desarrollados por el ente administrador y podrán
13 complementarse con convenios, restricciones y servidumbres adicionales aplicables a
14 los terrenos comprendidos dentro de los predios del Distrito. En caso de conflicto
15 entre los Documentos Rectores y cualquiera de dichos convenios o restricciones
16 adicionales, y/o las disposiciones de cualquier otra norma o política que rija
17 cualquiera de los componentes del Distrito, los Documentos Rectores prevalecerán.

18 (b) Nada en este Artículo impedirá el registro de una escritura pública u otro
19 instrumento aplicable a cualquier parte de los terrenos comprendido dentro del
20 Distrito que contenga restricciones adicionales o disposiciones más restrictivas.

21 (c) Todas las disposiciones de los Documentos Rectores aplicarán a todos los
22 propietarios de los terrenos comprendidos en el Distrito y a todos los usuarios y

1 ocupantes, así como a sus respectivos sus herederos, sucesores, sucesores en título o
2 cesionarios. Cuando corresponda, cualquier arrendamiento de una unidad
3 dispondrá que el arrendatario y todos los ocupantes de la unidad arrendada estarán
4 sujetos a los términos de los Documentos Rectores.

5 **Artículo 7.04.** - Pautas de Diseño.

6 (a) El ente administrador, en coordinación con el Municipio de San Juan,
7 preparará Pautas de Diseño iniciales que contengan disposiciones generales
8 aplicables a las propiedades localizadas en el Distrito, así como disposiciones
9 específicas que varían de un bloque a otro, cada proyecto residencial o comercial y
10 demás. Las Pautas de Diseño tienen como objetivo proporcionar orientación a los
11 propietarios y constructores con respecto a asuntos de particular interés relativos al
12 Plan Maestro y a los Gravámenes que deben ser tomados en consideración en los
13 diseños de los proyectos individuales.

14 (b) El ente administrador, en coordinación con el Municipio de San Juan,
15 tendrá autoridad para enmendar las Pautas de Diseño. Cualquier enmienda a las
16 Pautas de Diseño será prospectiva y no se aplicará para requerir modificaciones o
17 remoción de estructuras previamente aprobadas siempre que la construcción o
18 modificación aprobada haya comenzado antes de dichas enmiendas. No habrá
19 limitación en el alcance de las enmiendas a las Pautas de Diseño, y dichas enmiendas
20 pueden eliminar los requisitos previamente impuestos o hacer que las Pautas de
21 Diseño sean menos restrictivas.

1 (c) El ente administrador pondrá las Pautas de Diseño a disposición de los
2 propietarios y constructores que deseen desarrollar en el Distrito. La versión más
3 reciente de las Pautas de Diseño, ejecutada por un funcionario debidamente
4 autorizado del ente administrador se harán públicas a través de la página de internet
5 del ente administrador. El ente administrador desarrollará los procedimientos
6 necesarios para poner en vigor las Pautas de Diseño, los Gravámenes y el Plan
7 Maestro.

8 **Artículo 7.05. - General.**

9 (a) No se construirá, erigirá, instalará, modificará, aterrará, restaurará o
10 remodelará ninguna estructura en las propiedades localizadas dentro de los linderos
11 del Distrito y no se realizarán mejoras u otros trabajos (incluyendo replanteo,
12 limpieza, excavación, nivelación y otros trabajos del sitio, alteraciones exteriores de
13 las mejoras existentes, o la plantación o eliminación de paisajismo) en las
14 propiedades localizadas dentro de los linderos del Distrito, excepto en cumplimiento
15 con este Capítulo y las Pautas de Diseño.

16 (b) Todos los desarrollos en el Distrito tienen que ser acorde con el Plan
17 Maestro.

18 **Artículo 7.06. - Cumplimiento y Acciones Disponibles.**

19 (a) Todo propietario de parcelas localizadas en el Distrito cumplirá con el Plan
20 Maestro, los Documentos Rectores y las Pautas de Diseño. Luego de proveer no
21 menos de dos (2) notificaciones por escrito y una audiencia, de acuerdo con los
22 procedimientos establecidos en las normas y reglamentos emitidos por el ente

1 administrador sobre el incumplimiento con el Plan Maestro, los Documentos
2 Rectores y/o las Pautas de Diseño, el ente administrador podrá imponer sanciones e
3 incoar recursos legales por la violación de disposiciones de estos documentos. Dichas
4 sanciones pueden incluir, sin limitación:

5 (1) suspender cualquier servicio provisto por el ente administrador a un
6 propietario o a la propiedad del propietario si el propietario tiene más
7 de noventa (90) días de atraso en el pago de cualquier cargo o multa
8 adeudada al ente administrador;

9 (2) requerir que un propietario, a expensas del propietario, elimine
10 cualquier estructura o mejora en dicha propiedad en violación de los
11 Documentos Rectores y/o las Pautas de Diseño y restablezca la unidad
12 a su condición anterior y, en caso de que el propietario no lo haga, el
13 ente administrador o su designado tendrá el derecho, en la medida
14 permitida por la ley, de ingresar a la propiedad, eliminar la violación y
15 restaurar la propiedad a la misma condición que existía anteriormente,
16 y la acción no se considerará un delito;

17 (3) sin responsabilidad ante ninguna persona, prohibir a cualquier
18 contratista, subcontratista, agente, empleado u otro invitado de un
19 propietario que no cumpla con los términos y disposiciones de los
20 Documentos Rectores y/o las Pautas de Diseño, continuar o realizar
21 cualquier otra actividad en la propiedad;

1 (4) imponer multas monetarias razonables que pueden constituir un
2 gravamen sobre la propiedad del infractor; y

3 (5) imponer cargos específicos para cubrir los costos incurridos por el ente
4 administrador para que una propiedad y /o Propietario cumpla con el
5 Plan Maestro, los Documentos Rectores y/o las Pautas de Diseño.

6 Para la imposición de multas o cargos, el ente administrador emitirá guías que
7 formarán parte de los Documentos Rectores y/o las Pautas de Diseño, las cuales
8 deberán ser aprobadas por el Municipio de San Juan.

9 (b) El ente administrador podrá utilizar los siguientes procedimientos de
10 ejecución para asegurar el cumplimiento de los Documentos Rectores y/o Pautas de
11 Diseño:

12 (1) ejercer auto-ayuda (“*self help*”) o tomar medidas dentro de la propiedad
13 para mitigar cualquier violación de los Documentos Rectores en una
14 situación que sea de emergencia, en la medida permitido por la ley,
15 incluyendo específicamente, pero no limitado al remolque de vehículos
16 que violan las reglas y regulaciones de estacionamiento; y

17 (2) presentar remedios en ley o en equidad, incluyendo acciones legales,
18 para prohibir cualquier violación o para recuperar daños monetarios o
19 ambos, sin la necesidad de prestar fianza.

20 (c) Todos los recursos disponibles para lograr el cumplimiento con el Plan
21 Maestro, los Documentos Rectores y/o las Pautas de Diseño serán acumulativos de
22 los recursos disponibles por ley o en equidad. En cualquier acción para hacer

1 cumplir el Plan Maestro, los Documentos Rectores y/o las Pautas de Diseño, si el
2 ente administrador prevalece, tendrá derecho a recuperar todos los costos, incluidos,
3 entre otros, los honorarios de abogados y los costos judiciales, incurridos
4 razonablemente en dicha acción.

5 **Artículo 7.08. - Efecto Vinculante de Multas o Cargos.**

6 Cualquier multa o cargo impuesto por el ente administrador tendrá un efecto
7 vinculante en todas las personas que tengan derechos, títulos o intereses en las
8 propiedades que ubican dentro de los linderos del Distrito, sus herederos, sucesores,
9 sucesores en título o cesionarios.

10 **Artículo 7.09. - No Exención del Pago de Multas o Cargos.**

11 Cualquier porción del Distrito que esté exenta del pago de contribuciones
12 sobre la propiedad conforme a una determinación de una entidad pública o del
13 Gobernador de Puerto Rico conforme a cualquier programa de incentivos
14 gubernamentales, no estará exenta del pago de multas o cargos según dispuestos en
15 esta Ley.

16 **CAPÍTULO VIII. – DISPOSICIONES MISCELÁNEAS**

17 **Artículo 8.01. - Informes.**

18 El ente administrador someterá al Municipio de San Juan y al Secretario del
19 Departamento de Desarrollo Económico y Comercio un informe anual que incluirá la
20 siguiente información:

21 (a) Un informe y estado financiero de los negocios del ente administrador
22 durante el año anterior, incluyendo estados financieros auditados; y

1 (b) el estado y progreso del desarrollo del Distrito y actividades hasta la
2 fecha del informe.

3 El Secretario del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio revisará
4 dicho informe anual y asegurará el cumplimiento del ente administrador con las
5 disposiciones de esta Ley. Además, podrá solicitar información adicional al ente
6 administrador, de estimarlo necesario para la revisión del cumplimiento con las
7 disposiciones de esta Ley.

8 **Artículo 8.02. - Exención de los Requisitos de Licitación Pública.**

9 El ente administrador, como corporación privada sin fines de lucro, estará
10 exenta de cualquier requisito relacionado a la licitación o subasta para la
11 adjudicación de contratos de servicios, compra o cualquier otro tipo de contratos
12 cuando sea necesario y conveniente para el cumplimiento de sus propósitos.

13 **Artículo 8.03. - Simplificación y Agilización de los Trámites**
14 **Gubernamentales.**

15 En conformidad plena con los objetivos de política pública enunciados en esta
16 Ley, se ordena que toda solicitud de trámite ante el Gobierno de Puerto Rico
17 referente a una Parcela Pública, Parcela Privada y/o un Proyecto de Mejoramiento
18 que esté pendiente de resolución al momento en advenir en vigencia esta Ley, como
19 aquellas que se soliciten o presenten prospectivamente, tendrá que ser atendida y
20 aprobada o concedida o, en la alternativa denegada, dentro de los sesenta (60) días a
21 partir de esa fecha o, en el caso de aquellas presentadas de manera prospectiva,
22 dentro de los sesenta (60) días de solicitud o presentación de la misma. Durante ese

1 período de sesenta (60) días, si la agencia, instrumentalidad o corporación pública
2 del Gobierno de Puerto Rico en cuestión deniega cualquier solicitud de trámite, ésta
3 tendrá que exponer los fundamentos legales para dicha denegación y, de tal manera,
4 demostrar fehacientemente que tal denegación no es arbitraria y caprichosa. En el
5 caso de una denegación de un trámite solicitado, la misma estará sujeta a ser
6 reconsiderada en conformidad con las disposiciones de la Ley 38-2017, según
7 enmendada, conocida como la “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del
8 Gobierno de Puerto Rico”, y cualquier disposición gubernamental fundamentada en
9 ésta. De una agencia, instrumentalidad o corporación pública no cumplir con lo aquí
10 dispuesto, se autoriza la radicación de un recurso de *mandamus* ante la Sala Superior
11 de San Juan del Tribunal de Primera Instancia, como procedimiento expedito y sin
12 necesidad de fianza, en los casos que ésta hubiese sido requerida.

13 **Artículo 8.04. - Contenidos de Escrituras o Contratos.**

14 Cada contrato, contrato de arrendamiento, escritura de compraventa,
15 transferencia o cesión de cualquier porción de la propiedad dentro del Distrito
16 establecerá explícitamente que el comprador, arrendatario, cesionario o donatario
17 está consciente de, conoce y cumplirá plenamente con las disposiciones de esta Ley,
18 el Plan Maestro, los Documentos Rectores y las Pautas de Diseño adoptados o por
19 ser adoptados por el ente administrador con relación al Distrito. Dicha
20 representación se imprimirá en el contrato, contrato de arrendamiento, escritura de
21 compraventa u otro documento de traspaso en negritas.

22 **Artículo 8.05. - Comunidades Especiales y Otras Leyes Especiales.**

1 Esta Ley coexistirá y no tendrá efecto contrario, ni afectará los propósitos y/o
2 derechos establecidos por:

3 (a) La Ley 1-2001, según enmendada, conocida como “Ley para el Desarrollo
4 Integral de las Comunidades Especiales de Puerto Rico”, que atiende las
5 comunidades incluidas en la lista de Comunidades Especiales;

6 (b) La Ley 20-1992, según enmendada, conocida comúnmente como la “Ley de la
7 Compañía para el Desarrollo Integral de la Península de Cantera”;

8 (c) La Ley 75-1995, según enmendada, conocida como la “Ley Especial para la
9 Rehabilitación de Río Piedras”; y

10 (d) La Ley 489-2004, según enmendada, conocida como la “Ley para el Desarrollo
11 Integral del Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña”.

12 **Artículo 8.06. - Reglamentación.**

13 El Municipio de San Juan queda autorizado a promulgar toda la
14 reglamentación que estime necesaria y conveniente para implementar las
15 disposiciones de esta Ley. De igual manera, se autoriza al Departamento de
16 Hacienda, a la Junta de Planificación, al CRIM y cualquier otra entidad
17 gubernamental concerniente a aprobar y/o enmendar cualquier reglamentación
18 necesaria para dar cumplimiento a las disposiciones de esta Ley.

19 **Artículo 8.07. - Cláusula de Supremacía.**

20 Lo dispuesto en esta Ley prevalecerá sobre las disposiciones de cualquier otra
21 Ley, Resolución Conjunta u Ordenanza Municipal que esté en conflicto.

22 **Artículo 8.08. - Cláusula de Separabilidad.**

1 Si cualquier cláusula, párrafo, oración, palabra, letra, disposición, sección,
2 subsección, capítulo, subcapítulo, título, acápite o parte de esta Ley fuere anulada o
3 declarada inconstitucional, la resolución, dictamen o sentencia a tal efecto dictada no
4 afectará, perjudicará, ni invalidará el resto de esta. El efecto de dicha resolución,
5 dictamen o sentencia quedará limitado a la cláusula, párrafo, oración, palabra, letra,
6 disposición, sección, subsección, capítulo, subcapítulo, título, acápite o parte de esta
7 Ley que así hubiere sido declarada anulada o declarada inconstitucional. Si la
8 aplicación a una persona o a una circunstancia de cualquier cláusula, párrafo,
9 oración, palabra, letra, disposición, sección, subsección, capítulo, subcapítulo, título,
10 acápite o parte de esta fuera invalidada o declarada inconstitucional, la resolución,
11 dictamen o sentencia a tal efecto dictada no afectará, perjudicará, ni invalidará la
12 aplicación del remanente de esta Ley a aquellas personas o circunstancias en que se
13 pueda aplicar válidamente. Es la voluntad expresa e inequívoca de esta Asamblea
14 Legislativa que los tribunales hagan cumplir las disposiciones y la aplicación de esta
15 Ley en la mayor medida posible, aunque se deje sin efecto, anule, invalide,
16 perjudique o declare inconstitucional su aplicación a alguna persona o circunstancia.

17 **Artículo 8.09. - Vigencia.**

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