

DEPARTAMENTO DE ESTADO

Núm. Reglamento **7192**Fecha Rad: **8 de agosto de 2006**Aprobado: **Fernando J. Bonilla**

Secretario de Estado

Por:   
Secretaria Auxiliar de Servicios

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
DEPARTAMENTO DE TRANSPORTACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS**

**REGLAMENTO**

**PARA LA REVITALIZACIÓN DE LOS CENTROS URBANOS DE LA DIRECTORÍA  
DE URBANISMO**

**PARTE I. ALCANCE DEL REGLAMENTO, DEFINICIONES Y  
DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPÍTULO I: ALCANCE DEL REGLAMENTO**


**1.1 TÍTULO**

Este Reglamento se denominará y citará como Reglamento para la Revitalización de los Centros Urbanos de la Directoría de Urbanismo del Departamento de Transportación y Obras Públicas.

**1.2 ALCANCE DEL REGLAMENTO**

Este Reglamento guiará el funcionamiento de la Directoría de Urbanismo en la implantación de la Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos, Ley Número 212 del 29 de agosto de 2002, según enmendada.

**1.3 BASE LEGAL**

 Este Reglamento se adopta al amparo y en armonía con las disposiciones de la Ley Número 212 de 29 de agosto de 2002, según enmendada, conocida como "Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos"; la Ley Número 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como "Ley de Municipios Autónomos"; y la Ley Número 170 de 12 de agosto de 1988, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme".

**1.4 PROPÓSITO**

Se adopta este Reglamento con el propósito de establecer los criterios y procedimientos mediante los cuales la Directoría de Urbanismo:

- a. Implanta la Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos.
- b. Delimita provisionalmente los Centros Urbanos.

- c. Formula Planes de Rehabilitación para los Centros Urbanos.
- d. Establece los criterios y el procedimiento para la evaluación de propuestas de proyectos privados para la revitalización de los Centros Urbanos y para fines de la certificación de cumplimiento al Departamento de Hacienda para la determinación de la concesión de los incentivos establecidos en la Ley.
- e. Establece los criterios y el procedimiento para certificar ante el Departamento de Hacienda la localización de estructuras en la delimitación provisional del Centro Urbano como parte del trámite de licencias para expendio de bebidas alcohólicas en negocios ubicados en Centros Urbanos.
- f. Establece los criterios y el procedimiento para evaluar solicitudes de dispensas de las agencias gubernamentales para el establecimiento o relocalización de oficinas o centros de servicios fuera de la delimitación adoptada para los Centros Urbanos.

#### **1.5 APLICABILIDAD**

Las disposiciones contenidas en este Reglamento aplicarán a las siguientes personas o situaciones que estén dentro las funciones y facultades de la Directoría:

- a. Toda persona natural o jurídica, pública o privada, y cualquier agrupación de ellas.
- b. Toda solicitud de delimitación provisional de un Centro Urbano, de conformidad con la Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos.
- c. La formulación de los Planes de Rehabilitación, de conformidad con la Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos.
- d. La solicitud ante el Departamento de Hacienda de la cuantía máxima o topes para los incentivos contributivos dispuestos en el apartado (F) del Artículo 4.03 de la Ley, para Planes de Rehabilitación aprobados por la Directoría o los Municipios y la Junta, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 6.06 de la Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos.
- e. La determinación del grado de adecuación de los proyectos privados a los Planes de Rehabilitación, de conformidad con la Ley.

- f. La certificación de cumplimiento al Departamento de Hacienda para la determinación de la concesión de beneficios, incentivos o créditos contributivos establecidos en la Ley.
- g. La certificación de la localización de estructuras en la delimitación provisional del Centro Urbano como parte del trámite de licencias para expendio de bebidas alcohólicas en negocios ubicados en Centros Urbanos.
- h. La evaluación de las dispensas que solicitan las agencias gubernamentales para establecer o relocalizar oficinas o centros de servicios fuera de la delimitación adoptada por la Directoría, la Junta o los Municipios para los Centros Urbanos.

## **1.6 TÉRMINOS DEFINIDOS Y EMPLEADOS**

Los vocablos y frases definidas dentro de este Reglamento tendrán el significado establecido en el Capítulo II de este Reglamento, siempre que se utilicen dentro de su contexto. Aquéllos no definidos, tendrán el significado de uso y costumbre del país. Cuando así lo justifique su uso en este Reglamento, se entenderá que toda palabra usada en singular también incluye el plural y viceversa, y el masculino incluirá el femenino y viceversa.

## **1.7 INTERPRETACIÓN**

Las disposiciones de este Reglamento serán interpretadas liberalmente para promover el desarrollo y la implantación de la política pública enunciada en la Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos, y para llevar a cabo cualesquiera otros propósitos dispuestos en dicha ley. La Directoría podrá, mediante resolución al efecto, clarificar e interpretar las disposiciones de este Reglamento en caso de ambigüedades susceptibles de resolverse mediante resolución interpretativa, en armonía con los fines y propósitos generales de la Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos.

## **CAPÍTULO II: DEFINICIONES**

### **2.1 DEFINICIONES**

Para fines de este Reglamento, las siguientes palabras tienen el significado indicado a continuación, a menos que del contexto surja claramente otro significado:

**1. Agencia**

Cualquier departamento, negociado, comisión, junta, dependencia, instrumentalidad, corporación pública, autoridad, o cualquier subsidiaria o entidad afiliada de cualquiera de éstas o cualquier otro organismo del Gobierno Central del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

**2. Bienes inmuebles**

Aquellos que no pueden moverse por sí mismos ni ser trasladados de un lugar a otro. Se consideran bienes inmuebles, entre otros; todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de suerte que no pueda separarse de él sin quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto, y aquellos bienes, que aunque son muebles, se consideran inmuebles por su destino. En caso de duda, se utilizará de forma supletoria la definición que de bienes inmuebles dispone el Código Civil de Puerto Rico.

**3. Bienes muebles**

Aquellos que se puedan transportar de un punto a otro sin menoscabo de la cosa inmueble a que estuvieren unidos y no incluidas dentro de la definición de bien inmueble. En caso de duda, se utilizará de forma supletoria la definición que de bienes inmuebles dispone el Código Civil de Puerto Rico.

**4. Calles Alrededor de la Plaza Pública**

Para efectos de lo dispuesto en el apartado (F) del Artículo 4.03 de la Ley, lo serán aquéllas calles o segmentos de calles que delimitan la plaza pública de un Centro Urbano.

**5. Centro Urbano**

Aquélla porción geográfica comprendida en el entorno del corazón o casco tradicional de un pueblo o ciudad, caracterizada por su estructura urbana y morfológica, mezcla de usos compatibles, evolución histórica y continuidad espacial de su trazado, densidad poblacional y un área y extensión territorial con límites identificables, y la cual es susceptible de ser definida como tal por el Municipio en un Plan de Área para Centro Urbano o designada como Zona Histórica por la Junta de Planificación o delimitada provisionalmente por la

Directoría con el asesoramiento de la Junta de Planificación y en estrecha coordinación con el Alcalde del Municipio objeto de revitalización.

**6. Certificación de Cumplimiento**

Declaración emitida al amparo del Artículo 2.02(g) y el Artículo 4.03 de la "Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos" dirigida al Secretario de Hacienda, a través del Secretario Auxiliar del Área de Rentas Internas, en la cual se certifica el cumplimiento del proponente con la propuesta de proyecto privado aprobada o enmendada, la Certificación de Elegibilidad, la delimitación del Centro Urbano, el Plan de Rehabilitación adoptado para el Centro Urbano y los criterios establecidos en este Reglamento.


**7. Certificación de Elegibilidad**

Declaración emitida al amparo del Artículo 2.02(j) y el Artículo 4.02 de la "Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos" dirigida al proponente de una propuesta de proyecto privado para la revitalización de un Centro Urbano y al Secretario de Hacienda, a través del Secretario Auxiliar del Área de Rentas Internas, en la cual se aprueba o deniega dicha propuesta de conformidad con los criterios establecidos en este Reglamento, la delimitación del Centro Urbano y el Plan de Rehabilitación aprobado para el Centro Urbano.

**8. Código de Rentas Internas de 1994**

La Ley Número 120 de 31 de octubre de 1994, según enmendada, conocida como "Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 1994".

**9. Costo Directo de Construcción o Mejora**



Total de costos directos del proyecto de construcción o mejora atribuibles al contratista por concepto de mano de obra, materiales y equipo a instalarse en el proyecto, costos relacionados con propiedad u operación de equipo pesado, y subcontratos de obras. Incluye, además, los costos indirectos de construcción por concepto de fianzas, seguros, oficinas y almacenes en el proyecto, utilidades en el proyecto, equipo y servicios de seguridad en el proyecto, instalaciones sanitarias, vehículos de motor asignados al proyecto, herramientas eléctricas, limpieza del proyecto, seguridad y control de tránsito, salarios de personal administrativo y técnico asignado al proyecto, costo indirecto de la compañía

constructora, y ganancia y contingencia del contratista, que no deberá exceder el quince (15) por ciento del total atribuible al resto de los conceptos de costo incluidos bajo esta definición. No incluye costos por concepto de gastos suntuosos o que puedan considerarse como de lujo, o bien, artículos, suministros o servicios cuyos precios cotizados sean mayores que aquéllos que normalmente se cotizan en el mercado en el momento de la adquisición o la compra de los mismos cuando exista un producto sustituto más barato e igualmente durable, que pueda servir el mismo fin con igual resultado o efectividad. Tampoco incluye mobiliario o bienes inmuebles que puedan ser retirados de la obra sin menoscabo de la misma.

**10. Costo Indirecto de Construcción o Mejora**

Total de costos del proyecto de construcción o mejora por concepto de patentes y arbitrios, costo de financiamiento y honorarios por diseño, supervisión, inspección, arqueología o estudios de suelo o geología, hidrológicos, hidráulicos o ambientales, y gastos de corretaje para ocupación. No incluye costos por concepto de trámite de permisos, estudios de viabilidad o mercadeo o trámite de certificaciones bajo la Ley de Revitalización de los Centros Urbanos.

**11. Delimitación Provisional**

La delimitación del Centro Urbano aprobada por la Directoría, de conformidad con el Artículo 3.01 de la "Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos" y este reglamento.

**12. Departamento**

El Departamento de Transportación y Obras Públicas.

**13. Director(a)**

El (la) Director(a) Ejecutivo(a) de la Directoría.

**14. Directoría**

La Directoría de Urbanismo creada por la "Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos" y adscrita al Departamento de Transportación y Obras Públicas.

**15. Exacción por Impacto**

Todo cargo o derecho impuesto por una agencia a un proyecto que impacta la infraestructura de servicio público fuera o dentro de los límites de los centros urbanos.

**16. Fecha de Aprobación de la Propuesta**

La fecha de notificación de la Certificación de Elegibilidad al proponente.

**17. Incentivos de Zona Histórica**

La exención de contribución sobre la propiedad o sobre los ingresos de alquiler que provengan de edificios ubicados en zonas históricas según dispuesto en la Sección 1022 (b) del Código de Rentas Internas.

**18. Informe de Procedimientos de Auditoría Previamente Acordados**

Informe certificado por un Contador Público Autorizado, debidamente aprobado por el Departamento de Hacienda, de conformidad con unos procedimientos específicos ("*agreed-upon procedures*") requeridos por el Secretario de Hacienda y que cumpla con las normas de contabilidad generalmente aceptadas.

**19. Instituto**

El Instituto de Cultura Puertorriqueña.

**20. Junta**

La Junta de Planificación de Puerto Rico.

**21. Ley de Municipios Autónomos**

La Ley Número 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como "Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 1991".

**22. "La Ley" o "Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos"**

La Ley Número 212 de 29 de agosto de 2002, según enmendada, conocida como "Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos", mediante la cual se crea la Directoría de Urbanismo adscrita al Departamento de Transportación y Obras Públicas.

**23. Mejora**

Toda inversión igual o mayor al veinticinco (25%) por ciento del valor en el mercado de la propiedad objeto de rehabilitación antes del comienzo de la obra. El valor de la propiedad antes del comienzo de la obra deberá incluir el valor del terreno donde ubica la misma. No será considerada como mejora toda obra propuesta para subsanar cualquier deficiencia atribuible a falta de mantenimiento del inmueble, con excepción de aquella a ser realizada en edificaciones identificadas como de valor histórico o arquitectónico o con estado de conservación ruinoso. Tampoco lo será aquella requerida para corregir vicios de construcción de la estructura o atribuible al efecto de eventos naturales o causa fortuita.

**24. Nómina**

Toda compensación pagada a un empleado. No se considerará parte de la nómina los seguros o impuestos patronales tales como: seguro por desempleo, seguro choferil, seguro por incapacidad, prima de la Corporación del Fondo de Seguro del Estado, seguro social federal, entre otros.

**25. Oficina de Ordenación Territorial**

Oficina creada según lo dispuesto en el Artículo 13.013 de la Ley Número 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como "Ley de Municipios Autónomos".

**26. Persona**

Toda personal natural o jurídica.

**27. Persona Relacionada**

Persona dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo grado de afinidad, o que posea cincuenta por ciento o más del valor de las acciones o participaciones del proponente.

**28. Plan de Área de Centro Urbano**

Aquél Plan requerido en el Plan Territorial según dispuesto en la Sección 3 de la Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos y conforme con la Ley de Municipios Autónomos.



**29. Plan de Rehabilitación**

Plan formulado con el propósito de fomentar la revitalización del Centro Urbano de un Municipio, establecido de conformidad con la Ley y el Capítulo IV de este Reglamento.

**30. Proponente**

Persona natural o jurídica que ha presentado una propuesta de proyecto privado a la Directoría, para la revitalización de un Centro Urbano, con el propósito de obtener los incentivos contributivos dispuestos en la Ley.

**31. Proyectos de revitalización para los Centros Urbanos**

Cualquier proyecto u obra dirigida a repoblar, renovar o revitalizar los centros urbanos mediante el desarrollo de viviendas, comercios, oficinas profesionales, industrias, arbolaje de aceras, plazas, mobiliario urbano, estacionamientos, áreas comunitarias, parques, espacios y estructuras recreativas, reparación y construcción de estructuras, desarrollo de solares baldíos o subutilizados e infraestructura necesaria para desarrollar y viabilizar cualquiera de éstos y que sean parte del Plan de Rehabilitación aprobado para la delimitación provisional del Centro Urbano.

**32. Secretario(a)**

El (la) Secretario(a) del Departamento de Transportación y Obras Públicas.

**33. Secretario(a) de Hacienda**

El Secretario del Departamento de Hacienda.

**34. Valor de la Propiedad en el Mercado**

Para efectos de la tasación requerida bajo los apartados (e) y (g), del artículo 6.5 de este Reglamento, será el precio que estaría dispuesta a pagar por una propiedad una persona deseosa de comprar a otra deseosa de vender actuando ambas con entera libertad y con pleno conocimiento de todos los factores relevantes sobre la propiedad objeto de valoración, si ésta fuere ofrecida en venta, en un mercado libre. Si resultare mayor, lo será el valor que resulte de la suma total de los precios finales de venta de las unidades, las estructuras o derechos de un proyecto para la venta.

### **35. Zona Histórica**

El área del Centro Urbano de un Municipio que haya sido designada como zona histórica por la Junta, en conjunto con el Instituto, según dispuesto en el Reglamento Número 5 de 5 de septiembre de 2002, conocido como "Reglamento para la Designación, Registro y Conservación de Sitios y Zonas Históricas en Puerto Rico".

## **PARTE II DELIMITACIÓN PROVISIONAL DE LOS CENTROS URBANOS**

### **CAPÍTULO III:**

#### **3.1 Jurisdicción de la Directoría**

La delimitación provisional del Centro Urbano de un Municipio podrá ser solicitada a la Directoría de conformidad con los siguientes parámetros:

- a. Los Municipios, exceptuando aquellos con Plan de Área para el Centro Urbano aprobado o Zona Histórica designada por la Junta, podrán solicitar a la Directoría que delimite provisionalmente el área a ser designada como Centro Urbano de dicho Municipio.
- b. La delimitación provisional a ser adoptada por la Directoría, en coordinación con el Alcalde y con el asesoramiento de la Junta, estará vigente hasta tanto se apruebe un Plan de Área para Centro Urbano para dicho Municipio.
- c. Un Municipio podrá solicitar la delimitación de más de un Centro Urbano, siempre que las áreas geográficas a delimitar cumplan con los criterios establecidos en la Ley y en este Reglamento.
- d. En aquellos casos en que el Municipio determine que la delimitación del Centro Urbano pudiera exceder el área geográfica designada como Zona Histórica, dicho Municipio no podrá solicitar a la Directoría la delimitación de su Centro Urbano y deberá, en cambio, preparar un Plan de Área para el Centro Urbano.

#### **3.2 Requisitos para la Solicitud de Delimitación del Centro Urbano**

La solicitud para delimitar el área a ser designada como Centro Urbano deberá cumplir con lo siguiente:

- a. Ser dirigida al (a la) Director(a) y presentada en la Directoría.

- b. Presentar evidencia de haber notificado a la Junta, por correo certificado con acuse de recibo, copia fiel y exacta de la petición y la documentación presentada en la Directoría.
- c. Incluir la descripción y extensión territorial del área que el Municipio propone como delimitación del centro urbano. Dicha descripción deberá incluir, sin limitarse a, nombres de calles, avenidas e intersecciones que identifiquen todos los límites o colindancias del área propuesta. Deberá incluir, además, número total de parcelas incluidas en la delimitación propuesta.
- d. Incluir Memorial sobre:
1. descripción general del área a ser delimitada en relación con las áreas adyacentes en el Municipio o región;
  2. desarrollo histórico, específicamente, de la estructura urbana y sectores vecinales del área a ser delimitada;
  3. análisis de las deficiencias y del beneficio o utilidad de la revitalización del área a ser delimitada con atención a su desarrollo físico, incluyendo capacidad para incorporar nuevo desarrollo, valor del suelo y demanda por vivienda y por tipo de vivienda;
  4. análisis de las deficiencias y del beneficio o utilidad de la revitalización con atención al perfil socioeconómico de la población en el área a ser delimitada, incluyendo fluctuaciones históricas de la población y características socioeconómicas detalladas por la unidad censal menor para la que haya información desagregada disponible;
  5. análisis del número, volumen de ingresos y tipo de de los negocios, oficinas o bienes inmuebles establecidos en la delimitación propuesta, sobre la base de patentes pagadas al Municipio durante los últimos tres (3) años;
  6. análisis de las deficiencias y del beneficio o utilidad de la revitalización, identificadas en los apartados (3) y (4) anteriores en relación con áreas adyacentes del Municipio o la región inmediata;



7. descripción de iniciativas anteriores y sus limitaciones para la revitalización del Centro Urbano; y
  8. diagnóstico y recomendaciones, que incluya el análisis de los datos requeridos en el apartado (f) de este artículo.
- e. Incluir Objetivos y Estrategias para la revitalización del Centro Urbano que incluya:
1. objetivos específicos, incluyendo aquéllos para desarrollo físico, socioeconómico o cultural;
  2. estrategias para fomentar proyectos de revitalización en el Centro Urbano;
  3. identificación preliminar de oportunidades de intervención pública y privada en relación con la ejecución de proyectos de revitalización en el Centro Urbano; y
  4. actividades e itinerario proyectado para completar el Plan de Área para el Centro Urbano.
- f. Incluir los siguientes mapas para la delimitación propuesta, en el formato impreso y digital, a ser ilustrados sobre el mapa planimétrico digital preparado por el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales, y fotos, según requerido, en formato impreso, preparadas por la División de Fotogrametría del Departamento:
1. límites municipales y delimitación propuesta, en escala de 1:20,000;
  2. delimitación propuesta, con identificación de sus límites y sectores vecinales en escala de 1:2,000;
  3. fotos aéreas que ilustren desarrollo histórico del Centro Urbano en escala de 1:4,000;
  4. zonificación o calificación del suelo, en escala 1:2,000, y copia del reglamento correspondiente adoptado bajo el Plan Territorial aprobado para el Municipio, si aplica;
  5. estimado del valor promedio del suelo por metro cuadrado, por sectores del área a ser delimitada, en escala 1:2,000;



6. inventario de usos existentes de estructuras o solares, que incluya uso mixto, espacios públicos, vivienda unifamiliar o multifamiliar, comercio, oficinas, estacionamientos colectivos, dotaciones educativas, de salud, culturales, turísticas y religiosas, centros o sedes gubernamentales, dotaciones de seguridad pública, talleres o industria, industria agrícola, pesquera o de cualquier otro tipo, en escala de 1:2,000;
7. sitios o estructuras de valor histórico o arquitectónico y monumentos o lugares de interés, en escala de 1:2,000;
8. solares baldíos y estado o condición física de la edificación, calificada como ruina, pobre, bueno o excelente, en escala de 1:2,000;
9. altura de la edificación por niveles, en escala de 1:2,000;
10. tenencia pública de propiedades, incluyendo propiedad municipal o cedida en usufructo, en escala 1:2,000;
11. viario primario, secundario y terciario, vías peatonales, capacidad y dirección de las vías, en escala 1:2,000;
12. transportación colectiva, que incluya rutas con origen y destino, paradas, zonas reservadas para espera para taxi, públicos, y facilidades intermodales, en escala 1:2,000;
13. arbolado de espacios públicos y áreas verdes, en escala 1:2,000;
14. cuerpos de agua expuestos, canalizados o cubiertos, en escala 1:2,000;
15. infraestructura de utilidades, que incluya capacidad e identificación de facilidades de distribución y tramos soterrados o suspendidos para sistema pluvial, sanitario, eléctrico, gas, telefónico y de cable, en escala 1:2,000;
16. gasolineras, tanques soterrados y fuentes contaminantes, en escala 1:2,000; y
17. zonas inundables, terrenos deslizables, protegidos o no aptos para edificar por restricción legal, ambiental o cualquiera otra condición, en escala 1:2,000.



### 3.3 Criterios de Evaluación para Delimitación de un Centro Urbano

La Directoría evaluará la delimitación propuesta por el Municipio para el Centro Urbano, con sujeción a los siguientes criterios:

- a. análisis de los factores enumerados en el Artículo 3.01 de la Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos, incluyendo conformidad con el Reglamento de Planificación Número 22 de Ordenación de la Infraestructura en el Espacio Público de 29 de noviembre de 1992, además de análisis de la estructura urbana, mezcla de usos, morfología, evolución histórica, continuidad del trazado, densidad poblacional, área territorial y extensión del Centro Urbano, zonificación o calificación del suelo, infraestructura existente, nivel de actividad económica, número de viviendas, ingreso *per cápita*, tasa de desempleo, costo estimado de la obra de revitalización, y naturaleza de los trabajos a realizarse;
- b. determinación de si la viabilidad del desarrollo o revitalización dentro del área propuesta estaría restringida o impedida de ocurrir, como no fuere por la adopción de una delimitación provisional para el Centro Urbano, de un Plan de Rehabilitación y de la promoción de incentivos económicos para proyectos privados;
- c. nivel de deterioro de la edificación, los espacios públicos y la red urbana;
- d. tendencia hacia la especialización, concentración o exclusión de usos en el área propuesta para la delimitación;
- e. adecuacidad de la infraestructura viaria y de utilidades de servicios;
- f. oportunidades de desarrollo de proyectos de revitalización en corto, mediano y largo plazo;
- g. extensión territorial propuesta para acomodar la demanda por desarrollo de vivienda y usos complementarios; y
- h. potencial para fomentar desarrollo o revitalización de áreas adyacentes.

### 3.4 Presentación de Solicitud de Delimitación del Centro Urbano

Toda solicitud de delimitación de un Centro Urbano se considerará presentada a partir de la notificación de la Directoría al Municipio de que se han sometido todos los documentos requeridos por la Directoría en el Artículo 3.2 de este Reglamento. La

Directoría notificará al Municipio y a la Junta la fecha en que la solicitud se considera presentada o, en su defecto, la información que falte para completar el expediente de presentación.

### **3.5 Asesoramiento del Municipio y la Junta de Planificación**

Con el propósito de obtener el asesoramiento del Municipio y la Junta, la Directoría podrá celebrar reuniones para considerar el proyecto u obtener información adicional de dichas entidades para completar la evaluación de la solicitud de delimitación del Centro Urbano. Dentro del término de treinta (30) días contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud, la Directoría remitirá, con acuse de recibo, a dichas entidades, copia de la delimitación propuesta con sus recomendaciones. El Municipio y la Junta tendrán un plazo de quince (15) días a partir de la fecha de recibo para notificar a la Directoría sus comentarios y recomendaciones, en el caso del Municipio, o su endoso, en el caso de la Junta de Planificación, o solicitar extender el plazo para emitir dichos comentarios o recomendaciones, el cual no deberá exceder el término de quince (15) días adicionales. Transcurrido dicho plazo, la Directoría procederá a emitir su decisión en un plazo no mayor de quince (15) días, con base en la totalidad del expediente administrativo. La Directoría, por sí misma, o por solicitud del Municipio o de la Junta, podrá celebrar reuniones para considerar la delimitación propuesta u obtener información adicional de terceras personas.

### **3.6 Determinación de Delimitación Provisional del Centro Urbano**

La determinación de la Directoría podrá adoptar, expandir, reducir o de otro modo variar la delimitación provisional para el Centro Urbano propuesta para el Municipio, entendiéndose que para todo Municipio deberá adoptarse cuando menos una delimitación para el Centro Urbano. Dicha delimitación estará vigente hasta tanto el Municipio adopte un Plan de Área para el Centro Urbano.

### **3.7 Enmienda de la Delimitación Provisional Aprobada para el Centro Urbano**

Una vez aprobada la delimitación para el Centro Urbano, el Municipio que interese enmendar dicha delimitación, o que no estuviere de acuerdo con la delimitación aprobada, deberá proceder mediante la adopción de un Plan de Área para el Centro Urbano.

### **3.8 Solicitud de Delimitación Provisional Presentada antes de la Aprobación de este Reglamento**

Toda solicitud de delimitación provisional sometida por el Municipio ante la consideración de la Directoría en fecha anterior a la aprobación de este Reglamento, será tramitada de conformidad con lo dispuesto en este Capítulo. Toda solicitud de delimitación provisional aprobada por la Directoría con el asesoramiento del Municipio y la Junta, según dispuesto en la Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos, en fecha anterior a la aprobación de este Reglamento, estará en vigor desde la fecha de la notificación de la delimitación provisional al Municipio.

## **PARTE III PLANES DE REHABILITACIÓN**

### **CAPÍTULO IV:**


#### **4.1 Jurisdicción de la Directoría**

Una vez se adopte la delimitación provisional para un Centro Urbano, si el Municipio no objeta dicha delimitación, dentro del término de treinta (30) días, mediante notificación a la Directoría de su decisión de proceder mediante la preparación de un Plan de Área para el Centro Urbano, la Directoría formulará un Plan de Rehabilitación para dicho Centro Urbano, en coordinación con el Alcalde del Municipio o su Oficina de Ordenación Territorial y la Junta.

#### **4.2 Procedimiento para la Preparación de un Plan de Rehabilitación**

Una vez notificada la delimitación provisional para el Centro Urbano al Municipio, éste someterá a la Directoría y a la Junta los siguientes documentos, acompañados de los mapas correspondientes que detallen la localización y tipo de proyectos, en formato impreso y digital, en escala de 1:2,000, a ser ilustrados sobre el mapa planimétrico

digital preparado por el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales:

- 
- a. memorial descriptivo que detalle cómo el plan de rehabilitación promoverá los propósitos enumerados en el Artículo 3.02 de la Ley;
  - b. programación y justificación de los proyectos de revitalización, incluyendo adecuación de espacios públicos, dotaciones y obras de infraestructura que corresponderían al Municipio y las agencias públicas, incluyendo itinerario y plan de financiamiento de aquéllas que correspondan al Municipio. Estos proyectos deberán estar certificados por las agencias o el Municipio, según corresponda;




- c. programación y justificación de proyectos de rehabilitación o construcción de vivienda, tipo, y cantidad de unidades, que corresponderían al Municipio y las agencias públicas, incluyendo itinerario y plan de financiamiento de aquéllas que correspondan al Municipio. Estos proyectos deberán estar certificados por las agencias o el Municipio, según corresponda;
- d. programación y justificación de tipos de proyectos privados que deban ser fomentados bajo las disposiciones de incentivos económicos establecidas en la Ley, incluyendo tipo, itinerario por año natural proyectado para completar dichos proyectos, y proyección de su impacto fiscal, tanto detallado como agregado;
- e. conforme con lo dispuesto en el apartado (d) anterior, el Municipio deberá especificar las áreas geográficas y los usos a ser promovidos dentro de la delimitación del Centro Urbano para los que aplicaría cada uno de los incentivos provistos bajo los apartados (C), (F) y (H) del Artículo 4.03 de la Ley, para Deducción por Desarrollo de Estacionamientos, Crédito Contributivo por Inversiones en Construcción en Centros Urbanos y Depreciación Acelerada, respectivamente de conformidad con la determinación de necesidad de proyectos privados de revitalización, conformidad con la máxima utilización de parcela establecida en los Reglamentos adoptados por la Junta o el Plan Territorial aprobado para el Municipio, y su efecto sobre el desarrollo físico o socioeconómico del Centro Urbano;
- f. plan de expropiación o disposición de propiedad Municipal que incluya itinerario;
- g. plan para la eliminación o mitigación de estructuras o solares identificadas como estorbos públicos por el Municipio;
- h. plan para la reforestación del espacio público;
- i. identificación de estructuras con valor histórico o arquitectónico, de conformidad con los criterios dispuestos en el Artículo 3.02 del Reglamento Núm. 5 de 5 de septiembre de 2002, conocido como "Reglamento para la

Designación, Registro y Conservación de Sitios y Zonas Históricas en Puerto Rico”;

- j. guías de diseño para la edificación y espacios públicos que no contravengan las disposiciones establecidas por la Junta o el Plan Territorial aprobado y que sean aplicables al Municipio, que determinen las características de la edificación y el espacio público, solares vacantes, rotulación, paisajismo, mobiliario urbano, pavimentos, facilidades para transportación colectiva, tratamiento y mantenimiento de fachadas de edificios públicos y privados, su acceso y cualquier otro elemento arquitectónico o urbano requerido para la revitalización del Centro Urbano;
- k. identificación de estructuras o espacios disponibles para la ubicación o relocalización de ofininas o centros gubernamentales de servicio dentro de la delimitación del Centro Urbano, incluyendo capacidad, facilidades y costo estimado de canon de arrendamiento;
- l. estimado del costo de construcción, que incluya costo directo e indirecto, por pie cuadrado, para nueva construcción o rehabilitación, por sector del Centro Urbano, para edificación residencial, comercial, de oficina y de estacionamiento, y cabida estimada correspondiente, a ser preparado por un Arquitecto licenciado o Ingeniero licenciado; y
- m. propuestas para la exención del pago de contribuciones sobre la propiedad mueble e inmueble, de arbitrios de construcción o del pago de patentes municipales, si aplica.

#### **4.3 Criterios para la Formulación del Plan de Rehabilitación**



La Directoría evaluará la información sometida por el Municipio para la formulación del Plan de Rehabilitación para el Centro Urbano, con sujeción a los siguientes criterios:

- a. análisis de los propósitos enumerados en el Artículo 3.02 de la Ley;
- b. impacto fiscal o viabilidad de los proyectos que corresponderían a las agencias públicas;
- c. impacto fiscal de la programación proyectada para incentivos económicos dispuestos en los apartados (D), (F) y (H) del Artículo 4.03 de la Ley, para

Exención Especial de los Intereses Generados por Préstamos, Crédito Contributivo por Inversiones en Construcción en Centros Urbanos y Depreciación Acelerada por Construcción o Remodelación de Vivienda, respectivamente;

- d. conformidad con los Reglamentos adoptados por la Junta o el Plan Territorial aprobado para el Municipio;
- e. evaluación de la adecuacidad de los proyectos de revitalización públicos y privados programados y de las guías de diseño para alcanzar los objetivos enunciados por el Municipio para la delimitación del Centro Urbano.


#### **4.4 Término para la Aprobación del Plan de Rehabilitación**

El término de seis (6) meses dispuesto por la Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos para la adopción de un Plan de Rehabilitación comenzará a partir de la fecha de notificación de la Directoría al Municipio de que se han presentado todos los documentos requeridos por la Directoría.

#### **4.5 Asesoramiento del Municipio, la Junta de Planificación, el Departamento de Hacienda y las Agencias que deban Promover Proyectos de Revitalización en el Centro Urbano**

Con el propósito de obtener el asesoramiento del Municipio, la Junta, el Departamento de Hacienda, y las agencias que deban promover proyectos de revitalización en el Centro Urbano para el cual se formulará el Plan de Rehabilitación, la Directoría podrá celebrar reuniones para considerar el proyecto u obtener información adicional de dichas entidades para completar la formulación del Plan de Rehabilitación.

Dentro del término de noventa (90) días contados a partir de la fecha de notificación al

 Municipio de que se completó el expediente de presentación, la Directoría remitirá, con acuse de recibo, a dichas entidades, copia del Plan de Rehabilitación propuesto. El

Municipio, la Junta, el Departamento de Hacienda y las agencias que deban intervenir, tendrán un plazo de treinta (30) días a partir de la fecha de recibo para notificar a la Directoría sus comentarios y recomendaciones o solicitar extender el plazo para emitir dichos comentarios o recomendaciones, el cual no deberá exceder el término de quince (15) días.

#### **4.6 Aprobación del Plan de Rehabilitación**


La Directoría aprobará el Plan de Rehabilitación para el Centro Urbano, sobre la base de la totalidad del expediente administrativo, dentro del término de seis (6) meses contados a partir de la fecha de notificación de la Directoría al Municipio de que se han presentado todos los documentos requeridos por la Directoría. La Directoría, por sí misma, o por solicitud del Municipio, la Junta, el Departamento de Hacienda o de las agencias que deban intervenir, podrá celebrar reuniones para considerar el Plan de Rehabilitación propuesto u obtener información adicional de dichos organismos o terceras personas.

#### **4.7 Enmienda del Plan de Rehabilitación**

Una vez aprobado el Plan de Rehabilitación para el Centro Urbano, el Municipio que interese enmendar dicho plan, deberá adoptar un Plan de Área para el Centro Urbano.

#### **4.8 Impacto Fiscal**

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 6.06 de la Ley, la Directoría podrá solicitar al Departamento de Hacienda que establezca, antes de aprobar el Plan de Rehabilitación o luego de aprobado el mismo, una cuantía máxima o tope para los créditos para proyectos a ser considerados bajo el apartado (F) del Artículo 4.03 de la Ley, Crédito Contributivo por Inversión en Construcción en Centros Urbanos, para dicho Plan de Rehabilitación. La solicitud incluirá la proyección anual del impacto por año fiscal que tendrá la concesión de los incentivos contributivos que dispone la Ley.



En caso de que el Plan de Rehabilitación sea aprobado por el Municipio para una Zona Histórica o bajo un Plan de Área de Centro Urbano, la Directoría podrá solicitar establecer una cuantía máxima o tope para los incentivos contributivos, con base en el costo de revitalización del Plan de Rehabilitación aprobado para el Centro Urbano correspondiente. Dicha solicitud deberá ser notificada al Municipio, mediante correo certificado con acuse de recibo. Dentro del término de treinta (30) días contados a partir de la fecha de notificación al Municipio, éste deberá someter a la Directoría y al Departamento de Hacienda, sus comentarios o recomendaciones o solicitar extender el plazo para emitir dichos comentarios o recomendaciones, el cual no deberá exceder el término de quince (15) días.

## **PARTE IV PROPUESTAS DE PROYECTOS PRIVADOS DE REVITALIZACIÓN**

### **CAPÍTULO V: CERTIFICACIÓN DE ELEGIBILIDAD**

#### **5.1 Jurisdicción de la Directoría**

Una vez delimitado provisionalmente el Centro Urbano y aprobado el Plan de Rehabilitación conforme a lo dispuesto en este Reglamento, la Directoría, en coordinación con el Municipio y la Junta, podrá evaluar la elegibilidad para incentivos económicos de proyectos privados a ser completados dentro de la delimitación del Centro Urbano.

#### **5.2 Propuesta de Proyecto Privado**

Toda persona que interese llevar a cabo un proyecto para la revitalización de un Centro Urbano para el que la Directoría aprobó una delimitación provisional para el Centro Urbano y su correspondiente Plan de Rehabilitación, con el propósito de acogerse a los incentivos económicos que establece la Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos, deberá presentar una propuesta ante la Directoría antes de comenzar dicho proyecto.

#### **5.3 Aplicación de Incentivos Económicos**

Un proyecto o actividad de revitalización podrá ser elegible para uno o varios incentivos económicos dispuestos en la Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos. El proponente deberá incluir en su solicitud original todos aquellos incentivos para los que pueda ser elegible el proyecto o actividad objeto de evaluación, de conformidad con lo establecido en la Ley y este Reglamento. De no hacerlo, se tendrá por renunciado el derecho a solicitar evaluación bajo todo incentivo no incluido en dicha solicitud. No obstante lo anterior, las siguientes restricciones aplican:

- a. todo proyecto propuesto bajo el apartado (B) del Artículo 4.03 de la Ley, para Exención por Transferencia de Empleos de Negocio, no será elegible concurrente ni posteriormente para incentivos bajo el apartado (A), para Incentivo por Creación de Empleos de Industria o Negocio;
- b. todo proyecto propuesto bajo los apartados (D), (E) y (G) del Artículo 4.03 de la Ley, para Exención Especial de los Intereses Generados por Préstamos, Crédito Contributivo por Inversión en Infraestructura de

Vivienda, y Exención de Exacción por Impacto, respectivamente, será elegible sólo si el proyecto es elegible bajo los apartados (F) o (H) del Artículo 4.03 de la Ley, para Crédito Contributivo por Inversiones en Construcción en Centros Urbanos o Depreciación Acelerada, respectivamente;

- c. todo proyecto propuesto bajo el apartado (C) del Artículo 4.03 de la Ley, para Deducción por Desarrollo de Estacionamiento, será elegible sólo si el proyecto es elegible bajo el apartado (F) del Artículo 4.03 de la Ley, para Crédito Contributivo por Inversiones en Construcción en Centros Urbanos;
- d. todo proyecto que cumpla con los requisitos correspondientes, puede ser presentado concurrentemente bajo los apartados (F) y (H) del Artículo 4.03 de la Ley, para Crédito Contributivo por Inversiones en Construcción en Centros Urbanos y para Depreciación Acelerada, en cuyo caso el proponente deberá seleccionar entre ambos incentivos luego de presentar su solicitud de Determinación Administrativa ante el Departamento de Hacienda;
- e. todo proyecto propuesto bajo el apartado (H) del Artículo 4.03 de la Ley, para Depreciación Acelerada, deberá serlo sólo para vivienda como uso principal de la estructura y siempre que dicha vivienda lo sea para alquiler;
- f. todo proyecto propuesto bajo el apartado (F) del Artículo 4.03 de la Ley, para Crédito Contributivo por Inversiones en Construcción en Centros Urbanos, no podrá considerar los costos considerados para el crédito contributivo otorgado al amparo de la Ley Número 98 de 10 de agosto de 2001, conocida como "Ley de Créditos Contributivos por Inversión en Infraestructura de Vivienda";
- g. todo proyecto para construcción o mejora bajo los apartados (F) o (H) del Artículo 4.03 de la Ley, para Crédito Contributivo por Inversiones en Construcción en Centros Urbanos o Depreciación Acelerada, no podrá ser presentado si el proyecto lo es para una propiedad para la que anteriormente se certificó un proyecto de construcción o mejora bajo dichos apartados;

- h. todo proyecto para construcción o mejora bajo los apartados (F) o (H) del Artículo 4.03 de la Ley, para Crédito Contributivo por Inversiones en Construcción en Centros Urbanos o Depreciación Acelerada, no podrá ser presentado si el proyecto está localizado en una propiedad cuya titularidad o posesión reside en un Municipio o Agencia a la fecha de solicitud de la certificación de cumplimiento;
- i. todo proyecto bajo el apartado (I) del Artículo 4.03 de la Ley, para Incentivos de Zonas Históricas, deberá ser presentado conforme con los requisitos establecidos en la Ley Núm. 7 de 4 de marzo de 1955, según enmendada, por lo cual no serán solicitados en la propuesta a ser presentada ante la Directoría.

#### **5.4 Requisitos para la presentación de una Propuesta para Proyecto Privado de Revitalización**

La presentación de una propuesta para proyecto privado de revitalización deberá cumplir con lo siguiente:

- a. Ser dirigida al (a la) Director(a) y presentada en la Directoría, con copia al Municipio o su Oficina de Ordenación Territorial y la Junta.
- b. Ser presentada para un proyecto con fecha de comienzo posterior a la fecha de aprobación del Plan de Rehabilitación para el Centro Urbano, excepto para proyectos presentados para negocios existentes en la delimitación del Centro Urbano, según dispuesto en el apartado (A) del Artículo 4.03 de la Ley para Incentivo por Creación de Empleos.
- c. Ser presentada previo a la fecha de comienzo del proyecto de revitalización, excepto para proyectos presentados para negocios existentes en la delimitación del Centro Urbano, según dispuesto en el apartado (A) del Artículo 4.03 de la Ley, para Incentivo por Creación de Empleos.
- d. Incluir lo siguiente:
  - 1. formulario completado en todas sus partes;
  - 2. evidencia de haber notificado a la Junta y al Municipio, por correo certificado con acuse de recibo, copia fiel y exacta de la petición y la documentación presentada ante la Directoría;

3. memorial descriptivo que incluya una identificación precisa de los incentivos dispuestos en la Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos que el proponente interesa, itinerario para completar el proyecto o actividad propuesta y descripción de los beneficios directos e indirectos que tendrá el proyecto al establecerse en el Centro Urbano correspondiente;
4. plano de localización ("location plan"), en el formato impreso y digital (.DXF), con coordenadas Lambert y número de catastro que corresponde al solar, de la ubicación en el Centro Urbano dónde se llevará a cabo el proyecto. Deberá, además, incluirse el Mapa de Zonificación o Plano de Calificación correspondiente al Centro Urbano donde ubica la propiedad y una foto aérea del Centro Urbano, identificando el lugar específico del proyecto;
5. certificación de Radicación de Planillas del Departamento de Hacienda y certificaciones de deuda negativas del Departamento de Hacienda, el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales para propiedad mueble e inmueble, la Administración para el Sustento de Menores, el Departamento del Trabajo, y la Corporación del Fondo del Seguro del Estado;
6. si el proponente fuera una Sociedad, deberá presentar, además, certificación de Radicación de Planillas del Departamento de Hacienda y certificaciones de deuda negativas del Departamento de Hacienda y de la Administración para el Sustento de Menores, para cada socio;
7. si el proponente fuera una Corporación, deberá presentar, además, certificación de Radicación de Planillas del Departamento de Hacienda y certificaciones de deuda negativas del Departamento de Hacienda y la Administración para el Sustento de Menores, para cada accionista;
8. si el proponente es una Corporación Doméstica deberá presentar, además, una copia del certificado de incorporación emitido por el Departamento de Estado;





9. si el proponente es una Sociedad Civil deberá presentar, además, copia de la escritura social;
10. si el proponente es una Sociedad Mercantil deberá presentar, además, certificación del Registro de la Propiedad en el sentido de que está inscrita en el Registro Mercantil;
11. si el proponente es una Corporación Foránea deberá presentar, además, una certificación expedida por el Departamento de Estado autorizándola a hacer negocios en Puerto Rico;
12. en el caso de otras personas jurídicas, prueba fehaciente de ello;
13. documentos complementarios requeridos en este artículo para el incentivo o incentivos solicitados; y
14. cualquiera otro documento que sea requerido por la Directoría para completar la evaluación de la propuesta de proyecto.

#### **5.5 Documentos Complementarios**

La siguiente información o documentos complementarios deberán ser presentados como parte de la propuesta de proyecto privado de revitalización en los casos que corresponda.

a. Incentivo por Creación de Empleos de Industria o Negocio:

1. fecha de comienzo de operaciones del negocio o industria;
2. la naturaleza del negocio o industria, en específico, deberá describir cuál(es) actividad(es) realiza el negocio o industria que sea(n) cónsona(s) con el Plan de Rehabilitación promulgado para el Centro Urbano en que radica y número de empleados;
3. fechas en que se ha acogido a este incentivo anteriormente en éste o cualquier otro Centro Urbano;
4. número de nuevos empleos creados o a ser creados para la operación del negocio;
5. declaración jurada mediante la cual certifique que no se beneficia bajo el apartado (B) del Artículo 4.03, Exención por Transferencia de Empleado, para cualquiera de los empleados a ser incluidos en la solicitud, y que no se ha acogido anteriormente a dicho incentivo bajo

el apartado (B) para la transferencia del negocio objeto de evaluación al Centro Urbano; y

6. plano de las facilidades del centro de trabajo de los empleados, y evidencia de titularidad, derecho de ocupación, o copia de contrato de arrendamiento.

b. Exención por Transferencia de Empleos de Negocio:

1. evidencia de la cantidad de empleados del negocio a ser transferidos al Centro Urbano;
2. la dirección física del negocio a ser transferido al Centro Urbano;
3. la naturaleza del negocio, en específico, deberá describir cuál(es) actividad(es) realiza la oficina que sea(n) cónsona(s) con el Plan de Rehabilitación promulgado para el Centro Urbano en que radica;
4. fechas en que se ha acogido a este incentivo anteriormente en éste o cualquier otro Centro Urbano;
5. fecha proyectada de la transferencia del negocio al Centro Urbano;
6. declaración jurada mediante la cual certifique que no se beneficia bajo el apartado (A) del Artículo 4.03, Incentivo por Creación de Empleos, para cualquiera de los empleados incluidos en la solicitud; y
7. plano de las facilidades del centro de trabajo de los empleados, y evidencia de titularidad, derecho de ocupación, o contrato de arrendamiento.



c. Deducción por Desarrollo de Estacionamientos:

1. propuesta bajo el apartado (F) del Artículo 4.03 de la Ley, para Crédito Contributivo por Inversiones en Construcción en Centros Urbanos;
2. número de espacios de estacionamiento que se proveerán;
3. el horario de operación;
4. en caso de estacionamiento de superficie, los planos esquemáticos del proyecto, a ser certificados por un arquitecto licenciado o ingeniero licenciado deberán incluir el diseño del frente urbano, medidas paisajistas y la siembra de al menos un árbol por cada dos estacionamientos y ser conforme con cualquiera otra disposición