

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE LA CIUDAD CAPITAL  
SAN JUAN BAUTISTA**

**ORDENANZA NÚM. 3, SERIE 2014-2015  
APROBADO: 17 DE JULIO DE 2014  
P. DE O. NÚM. 43  
SERIE 2013-2014**

Fecha de presentación: 23 de junio de 2014

**ORDENANZA**

**PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO DE SAN JUAN, REPRESENTADO POR SU ALCALDESA, HON. CARMEN YULÍN CRUZ SOTO, O EL/LA FUNCIONARIO/A EN QUIEN ESTA DELEGUE, A PUBLICAR UNA SOLICITUD DE PROPUESTAS PARA EL ARRENDAMIENTO DE CIERTA PROPIEDAD MUNICIPAL, LOCALIZADA EN EL BARRIO LA PUNTILLA DE SAN LÁZARO DEL VIEJO SAN JUAN, COMÚNMENTE CONOCIDA COMO EL ESTACIONAMIENTO LA PUNTILLA, A UNA ENTIDAD CON CAPACIDAD ADECUADA PARA DESARROLLAR Y MAXIMIZAR SU USO; PARA AUTORIZAR LA CONSTITUCIÓN DE UN DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE DICHA PROPIEDAD; PARA ESTABLECER LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL ARRENDAMIENTO Y DERECHO DE SUPERFICIE.**

*copy from copy*

**POR CUANTO:** La Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, conocida como la Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, según enmendada (en adelante, la "Ley de Municipios Autónomos"), confiere a los municipios los poderes necesarios y convenientes para ejercer todas las facultades correspondientes a un gobierno local y lograr sus fines y funciones, entre ellos el de poseer y administrar bienes muebles e inmuebles, y arrendarlos de conformidad a la ley.

**POR CUANTO:** El artículo 9.005 de la Ley de Municipios Autónomos dispone, entre otras cosas, que toda permuta, gravamen, arrendamiento, venta o cesión de propiedad

municipal deberá ser aprobada por la Legislatura Municipal, mediante ordenanza o resolución al efecto. En el caso de la venta o arrendamiento de propiedad municipal, la misma deberá ser hecha mediante procedimientos de subasta o solicitud de propuesta, excepto en los casos que así lo disponga la Ley.

**POR CUANTO:** El derecho de superficie fue creado en nuestro ordenamiento por la jurisprudencia por medio del caso *Lozada v. Registrador*, 99 D.P.R. 435 (1970); y posteriormente reconocido en el artículo 39.1 del Reglamento General para la Ejecución de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Reglamento 4783 de 1992.

**POR CUANTO:** El Viejo San Juan compone uno de los distritos comerciales y turísticos más importantes del Municipio y de Puerto Rico. Su puerto marítimo es el principal del archipiélago, cuenta con una oferta amplia de bienes y servicios para turistas internos y del exterior, por lo cual decenas de miles de puertorriqueños/as y extranjeros/as visitan diariamente el Viejo San Juan para actividades tan diversas como hacer turismo, trabajar, hacer compras y procurar servicios gubernamentales y privados, entre muchos otros. El continuo mejoramiento, desarrollo y modernización de todas las zonas del Viejo San Juan, siempre respetando su rico patrimonio cultural, son objetivos fundamentales de la política urbanística y económica de la actual administración municipal.

**POR CUANTO:** El Municipio Autónomo de San Juan es el dueño en pleno dominio de dos parcelas de terreno localizadas en el Barrio La Puntilla de San Lázaro, en el Viejo San Juan, comúnmente conocidas como el Estacionamiento La Puntilla (en adelante, los "Bienes Inmuebles").

**POR CUANTO:** Los Bienes Inmuebles, los cuales se encuentran en el centro de la Península de La Puntilla, en el extremo suroeste de la Isleta de San Juan, cuentan con una cabida aproximada de 23,858 metros cuadrados y son actualmente utilizados como área de estacionamiento para aquellas personas que residen, trabajan o visitan el

*cond. Puntilla  
afes*

Viejo San Juan. Además, se encuentran en una de las principales áreas comerciales y turísticas de la Isleta de San Juan con fácil y rápido acceso al Frente Portuario y el Paseo La Princesa. Son probablemente unas de las pocas áreas del Viejo San Juan con potencial para el desarrollo de nuevos proyectos turístico-comerciales.

**POR CUANTO:** La actual administración municipal de la alcaldesa de San Juan, Hon. Carmen Yulín Cruz Soto, está comprometida con fomentar el desarrollo socioeconómico y cultural de los centros urbanos de San Juan, incluido el Viejo San Juan. Por tal razón, se ha emprendido un ambicioso plan de desarrollo, el cual contempla la utilización más eficaz de los bienes inmuebles patrimoniales del Municipio, dedicándolos a usos y actividades que aumenten el bien público mediante la generación de actividad económica que sea sostenible y compatible con el entorno social y cultural, genere empleos y le permita al Municipio acceder a nuevas fuentes de ingresos para ofrecer sus servicios a la comunidad.

**POR CUANTO:** Esta administración municipal, sin embargo, tiene una política de comunicación abierta con las comunidades, por lo cual ha entendido importante consultarle a la comunidad en general sobre posibles proyectos que pudieran ser desarrollados en los Bienes Inmuebles. A esos fines, se publicó en un periódico de circulación general una Solicitud para Someter Expresión de Interés mediante la cual se le exhortó a la comunidad en general a someter ideas y conceptuales de posibles usos para los Bienes Inmuebles. Se recibieron múltiples ideas con distintos grados de elaboración, las cuales han sido tomadas en cuenta en el proceso de Solicitud de Propuestas que aquí se autoriza.

**POR CUANTO:** Como resultado del proceso de participación comunitaria, la administración ha determinado que el desarrollo del Estacionamiento de La Puntilla deberá contemplar uno o más de los siguientes usos: (i) parque pasivo, recreativo, verde, eco-amigable (con enfoque en la sustentabilidad energética) o una combinación de éstos; (ii) una hospedería; o (iii) áreas comerciales dirigidas a aumentar la diversidad



de la oferta comercial en el Viejo San Juan y complementar la actividad comercial ya existente, tales como, mercados artesanales y agrícolas, entre otros.

**POR CUANTO:** Mediante el desarrollo de los Bienes Inmuebles, la administración tiene el objetivo de hacer un uso más eficaz de éstos, respetando el patrimonio social, cultural e histórico del Viejo San Juan. Los potenciales usos de los Bienes Inmuebles deberán ser compatibles con el entorno histórico, arquitectónico y cultural del Viejo San Juan.

**POR CUANTO:** Con el propósito de cumplir con los objetivos antes reseñados, la administración interesa llevar a cabo un procedimiento de Solicitud de Propuesta ("RFP"), de conformidad con la Ordenanza Núm. 37, Serie 2010-2011, mediante la cual se adoptó el Reglamento De Subastas y Solicitud De Propuestas Del Municipio Autónomo De San Juan, para identificar y contratar a una entidad privada, con o sin fines de lucro, experimentada y con capacidad adecuada, interesada en arrendar y desarrollar los Bienes Inmuebles conforme a los criterios a ser establecidos por la administración.

**POR CUANTO:** La actual administración municipal entiende que el desarrollo de los Bienes Inmuebles mediante el mecanismo propuesto redundará en beneficios para el Municipio y para la ciudadanía en general.

**POR TANTO: ORDÉNESE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN, PUERTO RICO:**

**Sección 1ra.:** Se autoriza al Municipio de San Juan, representado por su alcaldesa, o el/la funcionario/a en quien esta delegue, a llevar a cabo la celebración de un procedimiento de Solicitud de Propuestas ("RFP") para el arrendamiento y desarrollo de los Bienes Inmuebles, según se describen a continuación:

1. Finca Núm. 4309

URBANA: Predio de terreno radicado en el sector denominado "La Puntilla" del término municipal de San Juan, Puerto Rico, con una cabida superficial de siete mil doscientos cuarenta y tres metros

*Copias  
del  
yes*

cuadrados con dos centésimas de otro (7,243.02) equivalentes a una cuerda con ocho mil cuatrocientos veinte ocho milésimas de otro (1.8428 cuerdas) y en lindes: por el Norte, con el Predio Remanente Número Uno perteneciente a la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda de Puerto Rico; por el Sur, con el Predio perteneciente a la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda de Puerto Rico donde está ubicado el Proyecto Numero DP-Ciento Doce (VBC-234) "La Puntilla" Low-Cost Housing Development; por el Este, con el Predio perteneciente a la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda de Puerto Rico donde está ubicado el Proyecto Numero DP-Ciento Doce (VBC-234) "La Puntilla" Low-Cost Housing Development y por el Oeste, con la Calle Presidio.

2. Finca Núm. 4284

URBANA: Predio de terreno radicado en el sector denominado "La Puntilla" del término municipal de San Juan, Puerto Rico, con una cabida superficial de dieciséis mil seiscientos quince metros cuadrados con sesenta y seis centésimas de otro (16,615.66) equivalentes a cuatro cuerdas con dos mil doscientos setenta y cinco milésimas de otro (4.2275 cuerdas) y en lindes: por el Norte, con la Calle Paseo de La Princesa; por el Sur, con el Predio Remanente Número Dos a ser retenido por la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda de Puerto Rico y con el Predio perteneciente a la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda de Puerto Rico donde está ubicado el Proyecto Numero DP-Ciento Doce (VBC-234) "La Puntilla" Low-Cost Housing Development; por el Este, con la Calle La Puntilla y por el Oeste, con la Calle Presidio.

Dentro de este área, y como parte del mismo, se halla ubicado un solar de ciento once metros con nueve mil ochocientos setenta y cinco milésimas de otro (111.9875 m.c.) que contiene una estación de bombas y caseta para generadores.

**Sección 2da.:** Se autoriza al Municipio de San Juan, representado por su alcaldesa, o el/la funcionario/a en quien esta delegue, a arrendar los Bienes Inmuebles a la entidad seleccionada como parte del procedimiento de Solicitud de Propuestas, con el propósito de desarrollar y maximizar el uso y beneficios derivados de dichas propiedades.

**Sección 3ra.:** Se autoriza al Municipio de San Juan, representado por su alcaldesa, o el/la funcionario/a en quien esta delegue, a constituir un derecho de superficie sobre la propiedad municipal descrita en la sección 1ra. de esta ordenanza a la entidad seleccionada como parte del proceso de Solicitud de Propuestas, con el propósito de desarrollar y maximizar el uso y beneficios derivados de dichas propiedades. Los bienes inmuebles y mejoras construidas en la propiedad municipal durante el término del contrato, les serán

*Con  
fotocopia  
ques*

transferidas al Municipio Autónomo de San Juan, libres de toda carga o gravamen y por la cantidad nominal de un dólar (\$1.00), en la fecha de expiración o terminación temprana del contrato.

**Sección 4ta.:** El término del arrendamiento y derecho de superficie será por un periodo máximo de treinta (30) años.

**Sección 5ta.:** La administración considerará y evaluará solamente las propuestas que se encuentren en cumplimiento con los siguientes requisitos mínimos, entre otros que se puedan establecer en la solicitud de propuesta: el proponente deberá estar inscrito en el Registro de Licitadores del Municipio y sus documentos de cumplimiento deben estar actualizados en la fecha de entrega de la Propuesta; y debe garantizar que no se retirará en ningún momento del proceso y que el cumplimiento con su propuesta podrá ser exigible por el Municipio.

**Sección 6ta.:** Se autoriza a la Alcaldesa, o el/la funcionario/a en quien ésta delegue, a establecer todos los demás términos y condiciones que estime necesarios y/o convenientes con relación a los propósitos de la presente Ordenanza, incluyendo el canon a ser pagado por el arrendamiento y el derecho de superficie. El referido canon deberá ser determinado tomando en consideración el valor tasado de las propiedades y las ofertas económicas y propuestas presentadas por los proponentes que participen en el proceso de Solicitud de Propuestas.

**Sección 7ma.:** Se autoriza a la alcaldesa, o el/la funcionario/a en quien esta delegue, a llevar a cabo todas las gestiones necesarias, convenientes e incidentales que surjan de la exposición de motivos de esta ordenanza, en caso de que haya sido omitido la autorización expresa de algún asunto en particular en la misma.

**Sección 8va.:** Se autoriza a la alcaldesa, o el/la funcionario/a en quien esta delegue, a otorgar cualesquiera documentos o instrumentos que sean necesarios e incidentales a los propósitos de esta ordenanza.

*cas  
para  
yes*

**Sección 9na.:** La Junta de Subastas del Municipio notificará por escrito a la Legislatura Municipal de la propuesta que resulte favorecida.

**Sección 10ma.:** Las disposiciones de esta ordenanza se considerarán independientes y separadas unas de las otras, por lo cual, en el caso de que un tribunal competente declare inconstitucional, nula o invalida cualquier sección, disposición, párrafo, oración o clausula, tal determinación no afectará la validez de las demás disposiciones de esta ordenanza.

**Sección 11ma.:** Cualquier ordenanza, resolución u orden que en todo o en parte resultare incompatible con la presente, queda por la presente derogada hasta donde existiera tal incompatibilidad.

**Sección 12ma.:** Esta ordenanza comenzara a regir inmediatamente después de su aprobación.



Pedro Maldonado Meléndez  
Presidente Interino

**YO, CARMEN E. ARRAIZA GONZÁLEZ, SECRETARIA DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN, PUERTO RICO:**

**CERTIFICO:** Que éste es el texto aprobado por la Legislatura Municipal de San Juan, Puerto Rico, en la Sesión Extraordinaria celebrada el día 3 de julio de 2014, que consta de ocho páginas, con los votos afirmativos de las/los Legisladoras/es Municipales: Carlos Ávila Pacheco, Yvette Del Valle Soto, Javier Gutiérrez Aymat, Pedro Maldonado Meléndez, Aixa Morell Perelló, Antonia Pons Figueroa, Iván O. Puig Oliver, Marco A. Rigau Jiménez, José E. Rosario Cruz, Jimmy Zorrilla Mercado y la presidenta, señora Yolanda Zayas Santana; con los votos en contra de las señoras Sara De la Vega Ramos y Elba Vallés Pérez; y constando haber estado debidamente excusados los señores Carlos R. Díaz Vélez, Adrián González Costa y Aníbal Rodríguez Santos.

**CERTIFICO,** además, que todas/os las/los Legisladoras/es Municipales fueron debidamente citados para la referida Sesión, en la forma que determina la Ley.

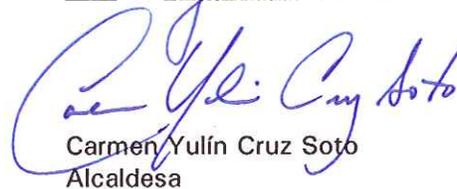
*Carla Arraiza González*

**Y PARA QUE ASÍ CONSTE**, y a los fines procedentes, expido la presente y hago estampar en las ocho páginas de que consta la Ordenanza Núm. 3, Serie 2014-2015, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 10 de julio de 2014.

  
Carmen E. Arraiza González  
Secretaria

Aprobada:

17 de julio de 2014

  
Carmen Yulín Cruz Soto  
Alcaldesa