

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

**ORDENANZA NÚM. 4 , SERIE 2019-2020
APROBADO: 16 DE OCTUBRE DE 2019
P. DE O. NÚM. 6
SERIE 2019-2020**

Fecha de presentación: 1 de octubre de 2019.

ORDENANZA

**PARA AUTORIZAR A LA ALCALDESA DE SAN JUAN A
CONCEDER GRATUITAMENTE TÍTULOS DE
PROPIEDAD A LOS DUEÑOS DE RESIDENCIAS O DE
LOCALES COMERCIALES QUE CUALIFIQUEN PARA
ELLO Y CUYAS ESTRUCTURAS ESTÉN UBICADAS EN
PROPIEDAD MUNICIPAL LOCALIZADA EN EL
SECTOR EL GANDUL DE SANTURCE; AUTORIZAR SU
REGLAMENTACIÓN; Y PARA OTROS FINES.**

POR CUANTO: El Municipio Autónomo de San Juan, (en adelante, el “Municipio de San Juan”), en el ejercicio del poder de razón de estado y a tenor con la Ley Núm. 81-1991, según enmendada, conocida como “Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico”, tiene la facultad de administrar libremente sus bienes, enajenar cualquiera de sus propiedades, distribuir solares para fines de vivienda y efectuar donativos a personas naturales indigentes, para resolver necesidades específicas, tales como vivienda.

POR CUANTO: El Municipio de San Juan es dueño en pleno dominio de la siguiente propiedad inmueble:

URBANA, terreno radicado en el sitio denominado El Gandul, Sección Sur del Barrio de Santurce, de esta ciudad, compuesta de ciento doce mil quinientos treinta y seis metros cuadrados (112,536.mc); colindando por el Norte, con entrante y saliente, empezando por el Este, primero, con terrenos de doña Dolores Mas, que antes formaban parte de la finca principal, en 25.00 metros, después revolviendo hacia el Norte en 80.00 metros con esos

mismos terrenos, por la alineación O, de fachada de la Calle de La Monserrate, después con la Avenida Ponce de León, o sea la carretera Central en 8.36 metros, cruzando la boca Calle de La Monserrate, después revolviendo hacia el Sur, por la alineación Este, de esa calle en 90.00 metros, en lindes con terrenos de Don Gregorio López Falcó y de Doña Elvira de León, siguiendo hacia el Este, con ese terreno de la señora León en 26.00 metros y hacia el Norte en 4.00 metros, de nuevo hacia el Este, en lindes con terrenos que fueron de don Aureliano Ferrer y Don Manuel Martínez, y otros en 141.60 metros y con los mismos en 80.00 metros, revolviendo hacia el Norte con la alineación Oeste, de fachada de la Calle San Juan, cruzando la boca calle de ésta, la Avenida Ponce de León, en 8.00 metros bajando hacia el Sur, por la alineación Este, de fachada de dicha Calle San Juan con 35.10 metros en lindes con terrenos de Santos Alonso y con el mismo hacia el Este, en 15.10 metros; por el Este, empezando por el Norte, primero con dicho Santos Alonso en los 35.10 metros antes dicho, después con la Sucesión Marxuach en 151.50 metros y últimamente con la Sucesión Figueroa en 393.74 metros; por el Sur, colinda con la vía férrea de la American Railway Company en 235.92 metros y por el Oeste, con solares de Don José Cerra en 489.12 metros y con los de Doña Dolores Mas en los 25.80 metros ya citados. Al empezar esta descripción de la superficie que se ha dicho comprende esta finca, hay 26,339.40 metros destinados en calles. De esta finca se han segregado un sinnúmero de solares de los cuales, según la 6ª inscripción, ha quedado reducida la finca a 72,987.07 metros cuadrados.

Finca número 669, inscrita al Folio 240, Tomo 154 de Santurce Sur, Registro de la Propiedad, Sección I

POR CUANTO: En la propiedad inmueble antes descrita ubica desde hace décadas el sector “El Gandul”, del barrio de Santurce, donde residen cientos de familias sin hogar propio.

POR CUANTO: El Municipio de San Juan tiene entre sus más altas prioridades el mejorar la calidad de vida de sus residentes. El sector El Gandul es uno de los sectores que, mediante la capitalización de los terrenos urbanos de Santurce, conforme a las necesidades de la zona metropolitana de San Juan y según el Plan de Ordenamiento Territorial para el Sector Sur, debe ser mejorado para beneficio de sus actuales y futuros residentes.

POR CUANTO: En el año 2003, el Municipio de San Juan declaró mediante la aprobación de la Ordenanza Núm. 21, Serie 2002-2003, la necesidad y utilidad pública de la adquisición mediante expropiación forzosa de 108 parcelas de terreno que forman parte de la finca El Gandul ubicada en la sección sur de Santurce, que totalizan 21,011.06 metros cuadrados, equivalentes a 5.3458 cuerdas de terreno. De esas ciento ocho (108) parcelas, tres (3) están

destinadas a uso público.

POR CUANTO: La Ordenanza Núm. 21, Serie 2002-2003, también autorizó al Municipio de San Juan a adquirir mediante expropiación forzosa las referidas propiedades inmuebles en la finca El Gandul, con el propósito de lograr la rehabilitación, revitalización y otorgación de títulos de propiedad a los residentes que cualifiquen.

POR CUANTO: El 17 de noviembre de 2003 se presentó el caso *Municipio de San Juan v. Balbás Ortiz*, Caso Núm. KEF2003-1062, para la adquisición de un terreno en el sector El Gandul de Santurce Sur con cabida de 2,011.06 metros cuadrados, pertenecientes a la Sucesión Balbás-Ortiz. El 2 de septiembre de 2011, luego de varios trámites procesales, las partes acordaron el valor de la finca expropiada y suscribieron una estipulación transaccional por \$1,189,067.00. Así las cosas, el Tribunal de Primera Instancia de la Sala Superior de San Juan, emitió una sentencia por transacción el 26 de enero de 2012.

POR CUANTO: Siendo el Municipio de San Juan el titular de 108 parcelas de la finca El Gandul mediante sentencia de expropiación en el caso Civil Núm, KEF2003-1062, a tenor con la política pública establecida en la Ordenanza Núm. 21, Serie 2002-2003, está facultado por la Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico a disponer de éstos, siempre y cuando sea en beneficio del interés público.

POR CUANTO: Muchas de las familias de El Gandul sufrieron graves daños en sus hogares debido al paso de los huracanes Irma y María en el año 2017, y al carecer de un título de propiedad sobre el solar en donde ubican sus edificaciones, las ayudas para mejorar sus hogares les fueron denegadas por la Administración Federal para el Manejo de Emergencias (F.E.M.A. por sus siglas en inglés).

POR CUANTO: La presente ordenanza cumple con la política pública municipal ya establecida y es en el interés comunitario y social ayudar a las familias de El Gandul a mejorar y reconstruir sus viviendas, permitiéndoles fortalecer el sentido de pertenencia y garantizándoles la posibilidad de vivir en calidad de dueños en estos terrenos

permanentemente.

POR CUANTO: Los títulos de propiedad de los solares lotificados, a los que se refiere esta ordenanza, se concederán a las personas que ocupen las estructuras residenciales y comerciales enclavadas en los mismos, que acrediten debidamente su titularidad sobre dichas edificaciones, según los criterios, condiciones y requisitos establecidos en esta ordenanza.

POR CUANTO: La presente ordenanza viabilizará el cumplimiento de la política pública que se estableció a través de la Ordenanza Núm. 21, Serie 2002-2003, con el propósito de culminar el proceso de entrega de títulos de propiedad a las personas y familias del sector El Gandul de Santurce, para su desarrollo social y económico, a tenor con la política pública del Municipio Autónomo de San Juan.

POR TANTO: ORDÉNASE POR LA LEGICLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN, PUERTO RICO:

Sección 1ra.: Autorizar a la Alcaldesa del Municipio Autónomo de San Juan para que, habiendo la Junta de Planificación de Puerto Rico aprobado el proyecto de lotificación de los solares del sector El Gandul de Santurce, a que se refiere la parte expositiva de esta ordenanza, conceda gratuitamente la titularidad de los referidos 105 solares a los ocupantes en concepto de dueños de las edificaciones residenciales o comerciales ubicadas en los solares que cualifiquen para ello, según los criterios, condiciones y requisitos establecidos en esta ordenanza. Si la estructura pertenece a dos personas, todo traspaso o reconocimiento de titularidad mediante instrumento público deberá contener la comparecencia de ambas personas, independientemente sea un matrimonio certificado por el Registro Demográfico o constituyan una pareja de hecho. Disponiéndose que la titularidad sobre la propiedad inmueble pertenecerá a ambos.

A los fines del trámite aquí aprobado será prioridad para el Municipio Autónomo de San Juan aquellas familias o personas que actualmente se encuentren residiendo sus hogares ubicados en los solares debidamente lotificados.

En el caso de que una persona o personas estén en la posesión de dos o más solares, aunque sean de la misma clasificación, residencial o comercial, o de categoría distinta entiéndase residencial o comercial, la persona o personas podrá optar por solicitar gratuitamente el título de propiedad de uno. Disponiéndose expresamente mediante esta ordenanza que ninguna persona o familia, tendrá derecho a la concesión gratuita de más de un solar y que deberá cumplir con los requisitos para la adquisición del solar que opte por solicitar el título de propiedad del terreno según las condiciones establecidas en esta ordenanza y el reglamento.

No obstante, en aras de asegurar el desarrollo económico y social del área, en aquellos casos donde la persona o personas posean una edificación comercial y otra residencial, y no elijan quedarse con la propiedad comercial, el Municipio podrá acordar con esa persona o personas cualquier negocio jurídico sobre esa edificación comercial que sea viable y beneficioso para ambas partes, a tenor con la Ley Núm. 81-1991, según enmendada, conocida como “Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico”.

No será impedimento para llevar acabo el trámite aprobado mediante esta ordenanza, el hecho de que la persona afectada sean participantes o elegibles para participar o cualificar, para algún otro programa de construcción o rehabilitación de vivienda del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, del gobierno de los Estados Unidos de América o del Municipio de San Juan.

El Municipio convocará a los residentes beneficiados para las orientaciones pertinentes a la cesión de títulos de propiedad. Las personas o personas beneficiadas deberán realizar las gestiones necesarias para la cesión del título que aquí se aprueba y son responsables de gestionar toda la documentación o certificados necesarios ya sea para la concesión del título de propiedad, así como para cualquier otra ayuda para la vivienda. La falta de diligencia de la persona o familia podrá tener el efecto de que la persona no pueda recibir la ayuda para su vivienda.

Al transcurrir un (1) año — contado desde que se lleven a cabo la convocatoria a los vecinos del sector impactado el Municipio podrá ejercer las acciones legales correspondientes para asumir la posesión de toda propiedad municipal en donde exista una estructura sobre la cual no se

sometieron los documentos requeridos o realizaron gestiones para obtener el título de propiedad, por la inercia, dejadez y/o falta de diligencia de los alegados propietarios.

Así también se dispone, —como condición a la concesión del título de propiedad autorizado en esta Ordenanza— que toda propiedad inmueble objeto de las cesiones de título a tenor con la presente ordenanza no podrá venderse, hipotecarse, constituir usufructo, cederse, arrendarse para fines comerciales o traspasarse, o de algún modo enajenarse por un término de diez (10) años contados desde la fecha en que se otorgue la escritura de cesión de título.

Sección 2da.: Autorizar a la Alcaldesa del Municipio Autónomo de San Juan, o a su representante autorizado(a), a firmar y otorgar todos los documentos necesarios para la concesión de los títulos de propiedad a que se refiere esta ordenanza y a llevar a cabo los trámites para que las familias o personas a beneficiarse de la concesión de los títulos de propiedad puedan adquirir los mismos de acuerdo con el procedimiento dispuesto en esta ordenanza. No obstante, esta disposición no será de aplicación a las personas que sean herederos o integrantes de la sucesión de las personas que adquirieran el título de propiedad.

Sección 3ra.: El Municipio asumirá la posesión de aquellas estructuras o edificaciones abandonadas erigidas en propiedad municipal. Disponiéndose que aquella estructura abandonada en cualquier solar lotificado deberá ser objeto de un estudio estructural para certificar que la edificación, ya sea por su condición o uso, no constituya una amenaza a la vida y seguridad o salud de los ciudadanos o que interfiera con el libre disfrute de alguna propiedad colindante, que por su estado de ruina, dañe sustancialmente el ambiente u ornato público, o que represente una amenaza de provocar accidentes o daños físicos a personas o propiedad. Si el estudio concluyera que la edificación no es segura para su uso y es un riesgo para la seguridad ciudadana, el Municipio procederá a demoler la estructura asumiendo dicho costo; en cuyo caso, por ser el titular del predio no tendrá que cumplir con el Capítulo XV del Código de Urbanismo del Municipio Autónomo de San Juan, Ordenanza Núm. 7, Serie 20001-2002, según revisado y enmendado.

No obstante, si el estudio estructural debidamente certificado por un profesional de la

ingeniería estructural concluye que la edificación no constituye riesgo alguno, el Municipio de San Juan podrá, a su discreción, adjudicar a una persona o personas —para uso residencial exclusivamente— el título de propiedad del solar lotificado que contenga una estructura abandonada, según el procedimiento que establezca el Reglamento del Departamento de Vivienda de San Juan.

Los títulos de propiedad de aquellos solares lotificados que estén vacantes que no contengan estructuras y no hayan sido ocupados por persona o personas algunas, podrán ser adjudicados a cualquier otra persona o personas según las disposiciones y requisitos establecidos en el Reglamento que apruebe el Departamento de Vivienda de San Juan, teniendo como prioridad los vecinos del sector El Gandul.

Sección 4ta.: El Departamento de Vivienda de San Juan deberá aprobar un reglamento o podrá enmendar cualquier otro reglamento establecido, para cumplir los fines de esa Ordenanza. Dicho reglamento establecerá el Comité Especial de Titularidad que estará compuesto de las mismas personas que componen el Comité relacionado a la otorgación de títulos de la Península de Cantera a tenor con la Ordenanza Núm. 39, Serie 1999- 2000.

Sección 5ta.: El Reglamento que adopte el Departamento de Vivienda de San Juan en virtud de las disposiciones de esta ordenanza establecerá un procedimiento de revisión administrativa ante la Dirección Ejecutiva del Departamento de Vivienda de San Juan de las determinaciones sobre adjudicación de título de propiedad del Comité Especial de Titularidad establecido mediante el Reglamento.

Así también, se autoriza al Departamento de la Vivienda de San Juan a establecer en el Reglamento adoptado un procedimiento de revisión judicial sobre la determinación final de la Dirección Ejecutiva del Departamento de Vivienda de San Juan. En dicho procedimiento, toda persona afectada por una determinación final de la Dirección Ejecutiva podrá en un término jurisdiccional de veinte (20) días, contados desde la notificación de la determinación, acudir a la Sala Superior de San Juan del Tribunal de Primera Instancia del Estado Libre Asociado de Puerto

Rico y solicitar la revisión judicial de dicha determinación.

Sección 6ta.: Todo instrumento público otorgado según lo establecido en esta Ordenanza deberá contener todas las advertencias legales y notariales de la Ley Notarial de Puerto Rico, Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, y su Reglamento, y las instrucciones de la Oficina de Inspección de Notarías del Tribunal Supremo de Puerto Rico, incluyendo las relacionadas a las áreas inundables, y aquellas protecciones establecidas en la Ley del Derecho a la Protección del Hogar Principal y el Hogar Familiar, Ley Núm. 195-2011, según enmendada.

Sección 7ma.: El Reglamento establecerá que para otorgar la titularidad de un terreno sea residenciales, comerciales o de uso mixto, la(s) persona(s) que reclamen un derecho sobre un lote deberán acreditar su derecho en una declaración jurada, además de proveer cualquier otra documentación solicitada por el Municipio de San Juan.

El Reglamento establecerá que en caso de venta y/o cesión a un tercero de un solar, deberá ofrecerse la primera opción de adquisición a los residentes de Cantera el cual se ejercerá en un término de cuarenta y cinco (45) días calendarios. Esta cláusula deberá ser incluida en el instrumento público que se otorgue, disponiéndose además que el incumplimiento de esta cláusula podrá ser causa de nulidad del negocio jurídico.”

Sección 8va.: Las disposiciones de esta ordenanza son separadas e independientes unas de otros por lo que, si algún tribunal con jurisdicción y competencia declarase inconstitucional, nula o inválida cualquiera de sus disposiciones, la determinación a tales efectos solo afectará aquella disposición cuya inconstitucionalidad, nulidad o invalidez hubiere sido declarada.

Sección 9na.: Cualquier ordenanza, resolución u orden que en todo o en parte resultare incompatible con la presente, queda por esta derogada hasta donde existiere tal incompatibilidad.

Sección 10ma.: Esta ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

Marco Antonio Rigau
Presidente

YO, NATALIA KERR GIANNONI, SECRETARIA DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN, PUERTO RICO:

CERTIFICO: Que este es el texto aprobado por la Legislatura Municipal de San Juan, Puerto Rico, en la Sesión Extraordinaria celebrada el día 9 de octubre de 2019, que consta de nueve páginas, con los votos afirmativos de las/los Legisladoras/es Municipales: Ada Clemente González, Ada M. Conde Vidal, Camille A. García Villafañe, Claribel Martínez Marmolejos, Aixa Morell Perelló, Ángel-Casto Pérez Vega, Aníbal Rodríguez Santos, José E. Rosario Cruz, Carmen H. Santiago Negrón y el presidente, señor Marco A. Rigau Jiménez, con las excusas de las señoras Antonia Pons Figueroa, Tamara Sosa Pascual y los señores Rolance G. Chavier Roper, Hiram Díaz Belardo, José G. Maeso González, Ángel Ortiz Guzmán y Jimmy Zorrilla Mercado

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

Y PARA QUE ASÍ CONSTE, y a los fines procedentes, expido la presente y hago estampar en las nueve páginas de que consta la Ordenanza Núm. 4 , Serie 2019-2020, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 14 de octubre de 2019.

Natalia Kerr Giannoni
Secretaria

Aprobada:

16 de octubre de 2019

Carmen Yulín Cruz Soto
Alcaldesa