

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

**ORDENANZA NÚM. 1, SERIE 202 3-202 4
APROBADA 5 DE julio DE 2023
(P. DE O. NÚM. 11, SERIE 2022-2023)**

Fecha de presentación: 1 de septiembre de 2022

ORDENANZA

PARA ESTABLECER EL “PROGRAMA DE ENERGÍA RENOVABLE DE LA CIUDAD CAPITAL” CON EL FIN DE AUTORIZAR LA INSTALACIÓN DE MECANISMOS DE GENERACIÓN DE ENERGÍA RENOVABLE, UTILIZANDO LAS PROPIEDADES MUNICIPALES EXISTENTES Y CON VIABILIDAD PARA ELLO, MEDIANTE LA CONSTITUCIÓN DE DERECHOS DE SUPERFICIE; Y PARA OTROS FINES.

POR CUANTO: El inciso (e) del Artículo 1.008 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico” (en adelante, el “Código Municipal”), faculta a los municipios a “[p]oseer y administrar bienes muebles e inmuebles y arrendarlos a cualquier organismo, agencia o corporación pública y entidades con o sin fines de lucro”. A su vez, el Artículo 1.010 de dicho estatuto establece que “[c]orresponde a cada municipio ordenar, reglamentar y resolver cuanto sea necesario o conveniente para atender las necesidades locales y para su mayor prosperidad y desarrollo”.

POR CUANTO: Por su parte, el inciso (g) del Artículo 1.018 del Código Municipal faculta a los alcaldes a administrar la propiedad mueble e inmueble de su municipio de conformidad a las disposiciones de leyes, ordenanzas y reglamentos aplicables, así como los bienes de dominio público que la ley le asigna su custodia.

POR CUANTO: El Artículo 971 de la Ley 55-2020, según enmendada, conocida como el “Código Civil de Puerto Rico” (en adelante, el “Código Civil”), define el derecho de superficie

como “un derecho real limitativo sobre cosa ajena que faculta a una persona, denominada superficiario, a construir sobre el suelo, subsuelo o vuelo de una finca o sobre una edificación existente perteneciente a otra persona, denominada propietario”. Además, establece que, si este derecho se concede sobre una edificación existente, “deberá constar inscrita en el Registro de la Propiedad o solicitarse su inscripción en virtud de una declaración de obra nueva”.

POR CUANTO: El Artículo antes mencionado enumera una lista no taxativa de lo que se entiende por construcción para efectos del establecimiento del derecho de superficie:

- (1) edificación nueva o existente;
- (2) antenas;
- (3) placas fotovoltaicas;
- (4) molinos de viento;
- (5) pizarras electrónicas; y
- (6) siembras y plantaciones.

POR CUANTO: El derecho de superficie queda válidamente constituido mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.¹ Este puede ser acordado a perpetuidad o a término.² Además, es un derecho transmisible, salvo que se condicione, se constituya a título gratuito y como personalísimo, o si se prohíbe expresamente por ley.³ El derecho a construir que concede el derecho de superficie será por un término que no excederá de cinco (5) años a partir de la fecha de constitución del derecho de superficie.⁴ El superficiario podrá efectuar los trabajos de construcción con las condiciones y limitaciones que se establezcan al momento de constituir el derecho de superficie.⁵

¹ Art. 973 Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA § 8583 (2022).

² Art. 972 Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA § 8582 (2022).

³ Art. 975 Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA § 8585 (2022).

⁴ Art. 979 Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA § 8594 (2022).

⁵ Art. 977 Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA § 8592 (2022).

POR CUANTO: La reprochable invasión de Rusia a Ucrania ha provocado, entre una gama de consecuencias, una crisis mundial en el abastecimiento y un aumento sustancial en el precio del petróleo lo que, como consecuencia directa, ha aumentado exponencialmente los precios de los derivados del petróleo, como la gasolina y otros combustibles. Por consiguiente, los costos de producción para toda industria que depende de estos, como lo es la industria de la generación eléctrica, han aumentado significativamente.

POR CUANTO: Según datos de la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico (en adelante, la “AEE”) al 23 de agosto de 2022⁶, la energía eléctrica que actualmente produce se genera:

- (1) veintiocho por ciento (28 %) por carbón;
- (2) veintisiete por ciento (27 %) por gas natural;
- (3) veinticinco por ciento (25 %) por combustible bunker;
- (4) dieciséis por ciento (16 %) por diésel; y
- (5) cinco por ciento (5 %) por diversas fuentes de energía renovable.

POR CUANTO: La Sección 22 de la Ley Núm. 83 de 2 de mayo de 1941, según enmendada, conocida como la “Ley de la Autoridad de Energía Eléctrica”, establece el concepto de aportación o contribución en lugar de impuestos (“CELI”) a los municipios por la exención que posee la AEE del pago de impuestos municipales. Ahora bien, las propiedades municipales que albergan corporaciones o negocios con fines de lucro tienen que pagar por el servicio energético, conforme disponen dicha Sección 22 y el *Reglamento Sobre la Contribución en Lugar de Impuestos*, Reglamento Núm. 8653, según enmendado, del Negociado de Energía de la Junta de Reglamentadora del Servicio Público.

POR CUANTO: La Ley 17-2019, conocida como la “Ley de Política Pública Energética de Puerto Rico”, establece como uno de sus objetivos “[r]educir, hasta eventualmente eliminar, el uso de combustibles fósiles para la generación de energía, mediante la integración de

⁶ Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico. (23 de agosto de 2022). *Datos de Combustible*. Obtenido de Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico: <https://aeepr.com/es-pr/Paginas/NewGen/FuelDetail.aspx>.

energía renovable de forma ordenada y progresiva, garantizando la estabilidad del Sistema Eléctrico mientras se maximizan los recursos de energía renovable a corto, mediano y largo plazo. Para ello, se establece una Cartera de Energía Renovable con el fin de alcanzar un mínimo de 40% para en o antes del 2025; 60% para en o antes del 2040; y 100% para en o antes del 2050". Además, el referido estatuto impone a los municipios el deber de ser "consumidor[es] eficiente[s] y responsable[s] y [promover] la conservación y la eficiencia energética".

POR CUANTO: En diciembre de 2013, el Centro de Convenciones de Puerto Rico Dr. Pedro Rosselló González, mediante inversión privada, comenzó la generación de energía eléctrica utilizando la energía solar con la instalación de diecisiete mil setecientos sesenta y cuatro (17,764) placas solares sobre los espacios de estacionamiento a ambos lados de la estructura. Además, se instalaron dos mil ciento treinta y nueve (2,139) placas solares sobre parte del techo.⁷ Este proyecto "consiste en que la empresa privada instala y opera el sistema de generación fotovoltaica y el Centro de Convenciones le compra la energía que produce. Aun cuando la empresa cobra por la energía que vende y lo suficiente para recuperar la inversión, se destacó que hay una economía sustancial cuando se compara con lo que se le paga al presente a la AEE".⁸ En algunos meses, inclusive, "el sistema fotovoltaico producirá más electricidad de la que consume el Centro de Convenciones y la AEE podrá comprar esa energía excedente, lo que resultará en un crédito que será restado en la próxima factura de la luz".⁹

⁷ Redacción de Sin Comillas. (19 de mayo de 2014). *CIAPR premia proyecto solar del Centro de Convenciones de Puerto Rico, Pedro Rosselló*. Obtenido de Sin Comillas: <https://sincomillas.com/premiado-el-proyecto-de-placas-solares-de-centro-de-convenciones/>.

⁸ Gómez, A. R. (27 de diciembre de 2013). *Centro de Convenciones generará parte de la energía eléctrica que consume*. Obtenido de Primera Hora: <https://www.primerahora.com/noticias/gobierno-politica/notas/centro-de-convenciones-generara-parte-de-la-energia-electrica-que-consume/>.

⁹ *Íd.*

POR CUANTO: Al igual que el Centro de Convenciones de Puerto Rico Dr. Pedro Rosselló González, el Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, el “Municipio”) es dueño en pleno dominio de un sinnúmero de propiedades como estadios, coliseos, canchas, edificios, isletas divisorias en caminos, calles y avenidas, parques, plazas, áreas verdes y estacionamientos, entre otros. Estas proveen espacios abiertos o espacios sin uso alguno que podrían ser utilizados para funciones múltiples si se manejan adecuadamente.

POR CUANTO: La constitución de derechos de superficie sobre aquellas propiedades y/o espacios municipales que sean viables, daría paso a la creación de espacios adicionales para a la instalación, mediante inversión pública y/o privada, de generadores de energía renovable como placas solares y/o molinos de viento, a pequeña, mediana y/o gran escala. La utilización de este derecho por un tiempo determinado en propiedades y/o espacios públicos no alteraría de forma alguna la titularidad sobre estos, por lo que continuarían como espacios públicos, propiedad del Municipio. El derecho a construir que se establecería resulta como un punto de encuentro entre los intereses de maximizar el uso de las propiedades y espacios públicos y, a su vez, no afectar de forma alguna su titularidad. Además, resultaría en ahorros al Municipio mediante la generación de energía por medios renovables, independientes del costo del petróleo, además de la posibilidad de la venta del excedente energía que se produzca.

POR CUANTO: El inciso (v) del Artículo 1.008 del Código Municipal provee a los municipios la facultad para “[p]romover incentivos para la inversión en equipo, maquinaria y procesos que eviten la contaminación; incentivar la creación de empleos directos e indirectos que impulsen una actividad económica regional que promueva mayor enlace, e incentivos sobre fuentes alternas de energía a llevarse a cabo por los propios municipios o mediante la contratación con empresas privadas, públicas o cuasi públicas”.

POR CUANTO: El Artículo 1.055 del Código Municipal establece que los municipios “estarán exentos del pago y cancelación de los sellos y otros exigidos por ley en los documentos

notariales o para la inscripción de escrituras y otros documentos, así como por la obtención de certificaciones de [R]egistro de la [P]ropiedad”. Esto permite que el Municipio pueda constituir y registrar el derecho de superficie sobre sus propiedades sin incurrir en gastos que afecten las finanzas municipales al tramitar las escrituras públicas necesarias y su correspondiente registro ante el Registro de la Propiedad.

POR CUANTO: Haciendo uso de las facultades descritas anteriormente, la presente Ordenanza viabiliza la identificación de espacios en propiedades municipales para la instalación, mediante el uso del derecho de superficie, de generadores de energía renovable, tal como, pero no limitado a, placas solares y/o molinos de viento. Además, autoriza al Municipio a constituir y establecer las condiciones para que se transfiera, por determinado tiempo, dicho derecho de forma tal que se permita la inversión pública y/o privada en estos, mediante proceso de solicitud de propuestas (también conocidos como “*request for proposals*” o, por sus siglas en inglés, como “RFPs”).

POR CUANTO: Mediante esta Ordenanza se autoriza también al Municipio a iniciar procesos de RFP para considerar propuestas para acuerdos de compra de energía (“power purchase agreement”, o “PPA”), arrendamiento solar (“solar lease”) o cualquier otro tipo de modelo de generación y/o compra de energía producida mediante fuentes renovables, en propiedades municipales, siempre que ello redunde en el mejor interés público. Asimismo, podrá considerar propuestas donde el Municipio tenga la capacidad de generar energía eléctrica para su propio consumo, y a su vez tenga la capacidad de suplir cualquier excedente de energía a través de la red eléctrica.

POR CUANTO: A su vez, mediante esta Ordenanza se autoriza al Municipio a iniciar procesos de RFP y consideración de propuestas para ubicar estaciones de carga de vehículos eléctricos (“electric vehicle (EV) charging stations”), en propiedades municipales, siempre que ello redunde en el mejor interés público.

POR CUANTO: El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha resuelto que el término “subasta pública” incluye procesos de solicitud de propuestas (también conocidos como “request for proposals” o, por sus siglas en inglés, como “RFPs”) y que estos son una forma de subasta. Este ha explicado que los procesos de RFP se distinguen de la subasta formal porque aceptan negociación y, además, son procedimientos adecuados para la evaluación de propuestas con algún contenido técnico. Véase, Maranello et. al. v. OAT, 186 DPR 780, 787 (2012) (Sentencia); Véase, además, R&B Power v. E.L.A., 170 DPR 606, 621-622 (2007).

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

Sección 1ra.: Se establece el “*Programa de Energía Renovable de la Ciudad Capital*” con el fin de autorizar la instalación de mecanismos para la generación de energía renovable utilizando las propiedades municipales existentes y con viabilidad para ello, mediante la constitución de derechos de superficie sobre estas, o cualquier otro arreglo que en derecho proceda.

Sección 2da.: Se autoriza al Alcalde, o al funcionario en quien este delegue, a realizar un inventario de las propiedades del Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, el “Municipio”) que, por sus características, necesidades, conveniencia, ubicación y/o utilidad sean aptas para la instalación de generadores mediante energía renovable. Este podrá incluir, pero no estará limitado a las siguientes propiedades:

- (1) techos y/o fachadas de edificios, coliseos y/o estadios, entre otros;
- (2) estacionamientos;
- (3) parques, canchas y/u otras facilidades recreativas;
- (4) plazas;
- (5) terrenos y/o áreas verdes; y/o
- (6) caminos, calles y/o carreteras, con énfasis en sus áreas verdes y/o aceras.

El inventario podrá tomar en consideración la totalidad o solo parte de cualquier propiedad municipal. Además, podrá ser parcial o total en cuanto a la inclusión de propiedades municipales. Es decir, se podrán tomar en consideración algunas o todas las propiedades municipales y se podrá realizar en etapas, fases y/o de la forma más conveniente a los fines de esta Ordenanza.

No obstante, el inventario no podrá incluir aquellas propiedades cuyo uso y disfrute, propósito y/o designación se vería sustancialmente afectado de forma adversa de implementarse las disposiciones de esta Ordenanza.

Sección 3ra.: Una vez disponible el inventario dispuesto en la Sección 2da. de esta Ordenanza, se autoriza al Alcalde, o al funcionario en quien este delegue, a determinar, de acuerdo al referido inventario, si las propiedades, para efectos de cualquier proceso de solicitud de propuestas (en adelante, "RFP"), se deben agrupar y/o mantener como propiedad independiente. Esta será la forma en la que se presentarán para su oferta mediante RFP.

No obstante, de acuerdo con las disposiciones la Ley 55-2020, según enmendada, conocida como el "Código Civil de Puerto Rico" (en adelante, el "Código Civil"), cada propiedad que represente una finca independiente en el Registro de la Propiedad deberá tener su propia escritura de constitución de derecho de superficie. Esto, aun cuando un conjunto de fincas registrales sean parte de un mismo acuerdo.

Según dispone el Artículo 981 del Código Civil, en todo caso en el que se conceda el derecho de superficie sobre parte de una finca registral, solamente se expresará la porción del área y lugar que ocupará el derecho de superficie. El área se expresará en el sistema métrico decimal.

Sección 4ta.: El derecho de superficie podrá ser transferido mediante arrendamiento o usufructo, a título gratuito u oneroso, por un término máximo de treinta (30) años. No obstante, según dispone el Artículo 979 del Código Civil, el derecho de construir se concederá por un término no mayor de cinco (5) años.

En todo caso se tomará en cuenta el mejor interés público y se justificará la determinación del negocio jurídico a realizarse. Entre otras consideraciones, se podrá tomar en cuenta, el tiempo

de duración del contrato, los beneficios que obtendrá el Municipio y/o la inversión que realizará el ente público o privado.

El proponente al que le sea adjudicado el RFP otorgará con el Municipio el correspondiente contrato donde se establecerán los términos y condiciones relacionados al uso del derecho de superficie y de construcción. Los términos y condiciones en cuanto a la generación de energía y demás aspectos necesarios y/o convenientes para dar cumplimiento a las disposiciones de esta Ordenanza serán aquellos establecidos en el contrato correspondiente.

Sección 5ta.: Se autoriza al Municipio a llevar a cabo procedimientos de RFP para la utilización de las propiedades identificadas conforme provee la Sección 2da. de esta Ordenanza, para suscribir cualquier otro tipo de acuerdo para la generación de energía mediante fuentes renovables, tales como acuerdos de compra de energía (“power purchase agreement”, o “PPA”), o arrendamiento solar (“solar lease”), siempre que ello redunde en el mejor interés público.

Sección 6ta.: Se autoriza al Municipio a llevar a cabo procedimientos de RFP para la utilización de las propiedades identificadas conforme provee la Sección 2da. de esta Ordenanza, para la instalación de estaciones de carga de vehículos eléctricos (“electric vehicle (EV) charging stations”), mediante la constitución de derechos de superficie sobre estas, arrendamiento o cualquier otro arreglo que en derecho proceda y siempre que ello redunde en el mejor interés público.

Sección 7ma.: Se autoriza al Alcalde, o al funcionario en quien este delegue, a realizar cuantos procesos de solicitud de propuestas o RFPs sean necesarios para dar cumplimiento a las disposiciones de esta Ordenanza y maximizar el potencial del *Programa de Energía Renovable de la Ciudad Capital*.

Si cualquier facilidad apta para ello no forma parte de un proceso de RFP, cualquier persona, sea esta natural o jurídica, interesada en formar parte del *Programa de Energía Renovable de la Ciudad Capital* podrá presentar una notificación al Municipio mediante la cual indique su interés sobre dicha facilidad. Esta notificación podrá colocar al Municipio en posición de establecer

un proceso de RFP para dicha facilidad en el que la entidad interesada podrá presentar formalmente su propuesta al igual que cualquier otra entidad interesada en ello.

Sección 8va.: El desarrollo, construcción y operación de cualquier iniciativa que sea parte del *Programa de Energía Renovable de la Ciudad Capital* estará exento del pago por concepto de arbitrios de construcción, impuesto sobre la propiedad mueble e inmueble y patente municipal por los primeros diez (10) años; tributará un veinticinco por ciento (25 %) de estos en el periodo desde los diez (10) hasta los veinte (20) años; y un cincuenta por ciento (50 %) de estos en el periodo mayor a los veinte (20) años. Para efectos del cálculo de dicho periodo, formará parte de la cantidad de años cualquier tiempo adicional que surja de renovación de contrato y/o cualquier otro acuerdo que extienda el tiempo originalmente acordado.

Las exenciones dispuestas en esta Sección no incluirán aquellas contribuciones que el Municipio esté obligado por ley a imponer y recaudar. Además, salvo disposición de ley u ordenanza en contrario, el otorgamiento de estos incentivos no será impedimento para la solicitud de cualquier otro incentivo a nivel municipal, estatal y/o federal, de estar disponible y ser aplicable.

Sección 9na.: En el caso específico del desarrollo, construcción y operación de estaciones de carga de vehículos eléctricos, estas solo podrán recibir las exenciones dispuestas en la Sección 8va de esta Ordenanza, si la estación utiliza únicamente fuentes de energía renovable para cargar los vehículos.

Sección 10ma.: Se autoriza al Alcalde, o al funcionario en quien este delegue, a otorgar todos aquellos documentos que resulten necesarios y/o convenientes, incluyendo las escrituras públicas de constitución de derecho de superficie, para dar cumplimiento a las disposiciones de la presente Ordenanza.

Sección 11ra.: El Alcalde, o el funcionario en quien este delegue, queda facultado para aceptar donativos, otorgar acuerdos de colaboración y/o auspicio de manera que se establezcan los parámetros para la contribución al *Programa de Energía Renovable de la Ciudad Capital* por parte de aquellas personas o entidades que así deseen hacerlo. A tal fin, se autoriza la creación de una (1)

cuenta o fondo especial en el cual ingresarán todos los dineros aceptados por concepto de auspicios y/o donativos relacionados al Programa.

Se incluirá expresamente en todo acuerdo que quien brinda la donación, colaboración y/o auspicio, reconoce que no tiene expectativa alguna de que será beneficiado posteriormente por el Municipio, ni tiene expectativa de remuneración, contrato, favor o compromiso de beneficio alguno por parte del Municipio, con la excepción de permitirle darle publicidad a su aportación.

La donación, colaboración y/o auspicio no podrá ser aceptada si es proveniente de personas o entidades que estén reglamentadas o contratadas por el Municipio, según establece la Ley 1-2012, según enmendada, conocida como la “Ley Orgánica de la Oficina de Ética Gubernamental de Puerto Rico”, ni que realicen actos conducentes a obtener un contrato con este.

Sección 12da.: Se autoriza al Alcalde, o al funcionario en quien este delegue, a establecer aquellas condiciones adicionales y realizar aquellas gestiones y/o transacciones accesorias que sean necesarias y/o convenientes de acuerdo con la Exposición de Motivos de esta Ordenanza y a los propósitos de política pública que la motivan.


Sección 13ra.: Cualquier ingreso generado a raíz de la implementación de las disposiciones de esta Ordenanza, salvo lo dispuesto en la Sección 8va. de esta, será remitido al Fondo General del Municipio.

Sección 14ta.: Esta Ordenanza no será impedimento para que el Municipio establezca y/u opere sus propios medios de generación de energía renovable mediante la utilización de fondos municipales, estatales y/o federales, si esto resulta viable y/o conveniente.

Sección 15ta.: Cualquier ordenanza, resolución u orden que, en todo o en parte, resultase incompatible con la presente, queda por esta derogada hasta en donde existiere tal incompatibilidad.

Sección 16ta.: Si cualquier parte, párrafo o sección de esta Ordenanza fuese declarada nula o inválida por un Tribunal con jurisdicción y competencia, la sentencia dictada a tal efecto sólo afectará aquella parte, párrafo o sección cuya nulidad o invalidez haya sido declarada.

Sección 17ma.: Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.



Gloria I. Escudero Morales
Presidenta

YO, GLADYS A. MALDONADO RODRÍGUEZ, 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 ordinaria celebrada el día 29 de junio de 2023, que consta de doce (12) páginas, con los votos afirmativos de los legisladores municipales Carlos Ramón Acevedo Acevedo, Manuel A. Calderón Cerame, Ada M. Clemente González, Luis Crespo Figueroa, Diego G. García Cruz, Camille Andrea García Villafañe, Alberto J. Giménez Cruz, Ángela Maurano Debén, Milton Maury Martínez, Héctor R. Ramos Díaz, Fernando Ríos Lebrón, Mari Laura de las Teresas Rohena Cruz, Nitzza Suárez Rodríguez, Ernesto Torres Arroyo, Joel Vázquez Rosario y la presidenta Gloria I. Escudero Morales. La legisladora municipal Alba Iris Rivera Ramírez no participó de la votación final por encontrarse excusada de la sesión.

CERTIFICO, además, que todos los legisladores municipales fueron debidamente citados para la referida sesión, en la forma que determina la Ley.

PARA QUE ASÍ CONSTE, y a los fines procedentes, expido la presente y hago estampar en las doce (12) páginas de que consta la Ordenanza Núm. 1, Serie 2023-2024, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 29 de junio de 2023.



Gladys A. Maldonado Rodríguez
Secretaria

Aprobada: 5 de julio de 2023.

Firma del Alcalde.



Miguel A. Romero Lugo
Alcalde