

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

**ORDENANZA NÚM. 11, SERIE 2023-2024
APROBADA 10 DE OCTUBRE DE 2023
(P. DE O. NÚM. 7, SERIE 2023-2024)**

Fecha de presentación: 1 de septiembre de 2023

ORDENANZA

PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE SAN JUAN, REPRESENTADO POR SU ALCALDE, O EL FUNCIONARIO EN QUIEN ESTE DELEGUE, A SEGREGAR Y OTORGAR UN DERECHO DE USUFRUCTO MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA, POR EL TÉRMINO DE TREINTA (30) AÑOS, RENOVABLE POR QUINCE (15) AÑOS ADICIONALES, DE UNA PARCELA DE TERRENO DE 7,630.1874 METROS CUADRADOS EQUIVALENTES A 1.9413 CUERDAS, DONDE UBICÓ LA ANTIGUA ESCUELA ANTONIA SÁEZ, LOCALIZADA EN LA CALLE ARMANDO ROLDÁN EN LA URBANIZACIÓN CAMPO RICO - COUNTRY CLUB, A LA ENTIDAD *UNIDOS POR LA IGUALDAD PUERTO RICO INC.*, CON EL PROPÓSITO DE QUE LA REFERIDA ENTIDAD LA REHABILITE COMO UN PROYECTO DE VIVIENDA SUBSIDIADA PARA ADULTOS MAYORES DE LA COMUNIDAD LGBTTQIA+; DEROGAR LA ORDENANZA NÚM. 29, SERIE 2021-2022; 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 para poseer y administrar bienes muebles e inmuebles y arrendarlos a cualquier organismo, agencia o corporación pública y entidades con o sin fines de lucro, de conformidad a los requerimientos de ley correspondientes.

POR CUANTO: El inciso (d) del Artículo 1.039 del Código Municipal faculta a las legislaturas municipales a aprobar la permuta, gravamen, arrendamiento o venta de bienes inmuebles

municipales. De igual forma, el Artículo 2.021 de dicho Código dispone que toda permuta, gravamen, arrendamiento, venta, donación o cesión de propiedad municipal deberá ser aprobada por la Legislatura Municipal mediante ordenanza o resolución al efecto.

POR CUANTO: Según establece el Artículo 2.016 del Código Municipal,

[e]l patrimonio de los municipios estará constituido por el conjunto de bienes, derechos y acciones que le pertenezcan. Los bienes de los municipios serán de dominio público y patrimoniales.

Son bienes de dominio público los destinados a un uso o servicio público, tales como las plazas, calles, avenidas, paseos y obras públicas, de servicio general sufragadas por el municipio con fondos públicos. Los bienes de dominio público son inalienables, inembargables y no están sujetos a contribución alguna.

Los demás bienes de los municipios son patrimoniales, no estarán sujetos a la imposición de contribuciones, se regirán por las disposiciones correspondientes del Código Civil de Puerto Rico. Su venta, permuta, arrendamiento y gravamen solo podrá efectuarse previa aprobación de la Legislatura Municipal mediante ordenanza o resolución al efecto, excepto en los casos que otra cosa se disponga en [dicho] Código.

POR CUANTO: El Artículo 2.033 del Código Municipal faculta a los municipios a ceder o donar fondos o bienes de su propiedad a cualquier entidad no partidista que opere sin fines de lucro y se dedique a gestiones o actividades de interés público que promuevan el bienestar general de la comunidad. De acuerdo con lo allí dispuesto,

[s]olamente podrá hacerse la cesión de bienes o la donación de fondos, previa comprobación de que la entidad es una sin fines de lucro, está organizada de acuerdo con las leyes de Puerto Rico y cuando no se interrumpa ni afecte adversamente las funciones, actividades y operaciones municipales.

Toda cesión de bienes o donativo de fondos deberá ser aprobada mediante resolución al efecto, por mayoría absoluta de los miembros de Legislatura Municipal. En dicha resolución se harán constar los motivos o fundamentos de orden o interés público que justifican su concesión u otorgación, la cuantía de la donación o descripción de los bienes a cederse y las condiciones a que estará sujeta la donación o cesión.

POR CUANTO: De acuerdo con el Artículo 877 de la Ley 55-2020, según enmendada, conocida como el “Código Civil de Puerto Rico” (en adelante, el “Código Civil”), “[e]l usufructo es el derecho real de uso, goce y disfrute temporal de una cosa ajena conforme con su

naturaleza y su destino”. A su vez, el Artículo 880 del Código Civil establece que el usufructo puede constituirse, entre otras formas allí indicadas, a título oneroso o a título gratuito; a título universal, que recae sobre todos los bienes de un patrimonio, o a título singular, que recae sobre uno o más bienes determinados; en favor de una persona o de varias; y en este último caso, simultánea o sucesivamente; o puramente o bajo condición. De igual forma, el Artículo 881 del referido Código dispone que “[e]l usufructo establecido en favor de personas jurídicas no puede exceder de treinta (30) años, salvo que otra cosa se disponga por legislación especial”.

POR CUANTO: El Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, el “Municipio”) es el dueño de la parcela de terreno donde ubica el Parque y la antigua escuela Antonia Sáez, cuya descripción registral es la siguiente:

URBANA: Barrio SABANA LLANA de Sabana Llana, con una cabida de 22,707.82 metros cuadrados, Linderos: SUR, en 28.65 metros, en curva con la manzana FG de la Urbanización. ESTE, en 171.72 metros, en línea recta y 13.17 metros con la manzana FH y FG de la Urbanización. NOROESTE, en 235 metros en línea recta con la calle número 127 de la Segunda extensión de la Urbanización Campo Rico-Country Club. SURESTE, en 16.92 metros en curva con la manzana FG de la Urbanización. NORESTE, en 19.16 metros, en curva con la manzana FH de la Urbanización. SUROESTE, en 93.57 metros, en línea recta con la manzana FG de la Urbanización. En 76.55M en línea recta con la manzana FG de la Urbanización.

Finca núm. 17807, inscrita al folio 160 del tomo 426 de Sabana Llana, en la Sección Quinta del Registro de la Propiedad de San Juan.

Adquirida por Certificación Administrativa, expedida el 21 de noviembre de 2002, en virtud de la Ley 120 de 17 de agosto de 2001, “Ley de Municipalización de Instalaciones Recreativas y Deportivas Comunitarias” (derogada).

POR CUANTO: La parcela de terreno antes descrita fue adquirida por el Municipio mediante Certificación Administrativa, expedida el 21 de noviembre de 2002, en virtud de las disposiciones de la hoy derogada Ley 120-2001, según fuese enmendada, conocida como la “Ley de Municipalización de Instalaciones Recreativas y Deportivas Comunitarias”.

Disposiciones relacionadas están hoy contenidas en el Capítulo VII del Libro III del Código Municipal.

POR CUANTO: *Unidos por la Igualdad Puerto Rico Inc.*, (en adelante, la “Entidad”) es una corporación sin fines de lucro, incorporada en el año 2015 bajo las leyes del Gobierno de Puerto Rico y registrada en el Departamento de Estado del Gobierno de Puerto Rico, bajo el Núm. 64451, con exención del Gobierno Estatal Núm. SF270589952 y del Gobierno Federal como 501c3. Identificada con el número de identificación patronal 66-0835971.

POR CUANTO: La Entidad ha solicitado al Municipio utilizar la parcela de terreno donde ubica la antigua Escuela Antonia Sáez con el fin de rehabilitarla y desarrollarla como un proyecto de vivienda independiente para adultos mayores de la Comunidad LGBTTQIA+ (en adelante, “el Proyecto”).

POR CUANTO: El Proyecto propone el desarrollo de una égida de apartamentos. La población que se pretende impactar es primordialmente adultos mayores de vida independiente de la Comunidad LGBTTQIA+. Actualmente, no existe vivienda subsidiada dirigida a personas de la Comunidad LGBTTQIA+ de bajos recursos. El Proyecto será desarrollado bajo el programa federal de Créditos Contributivos de Vivienda por Ingresos Bajos (“LIHTC”, por sus siglas en inglés), administrado por la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico bajo la supervisión del Departamento de la Vivienda del Gobierno de Puerto Rico. La parcela de terreno no está siendo utilizada y requiere de una inversión de fondos privados para su construcción y rehabilitación.

POR CUANTO: Este tipo de proyecto requiere buena localización con atributos idóneos de espacio, áreas recreativas y pasivas, seguridad, con facilidades comerciales y de salud cercana, como la parcela de terreno donde ubica la antigua escuela Antonia Sáez. La construcción del Proyecto incluirá áreas verdes pasivas y recreativas para el disfrute de la vecindad y de los inquilinos del complejo de vivienda. La Entidad ofrecerá el mantenimiento de las áreas verdes y recreativas del parque anexo.

POR CUANTO: De la cabida de 22,707.82 metros cuadrados del predio antes descrito, se segregará una parcela de 7,630.1874 metros cuadrados, equivalentes a 1.9413 cuerdas, y el remanente de la finca se mantendrá como parque de uso comunitario. La Entidad realizará, a su costo, la segregación de la parcela de terreno antes de que se constituya el usufructo aquí autorizado.

POR CUANTO: El inciso (b) del Artículo 3.062 del Código Municipal requiere al Municipio notificar por correo certificado al Departamento de Recreación y Deportes del Gobierno de Puerto Rico, como parte con interés, sobre todo asunto o procedimiento relacionado al cambio de uso, constitución de gravamen o de enajenación, respecto a cualquier propiedad patrimonial objeto de traspaso. Esta notificación deberá hacerse antes de cualquier gestión tendente al cambio de uso, gravar o enajenar la propiedad.

POR CUANTO: Esta Legislatura Municipal aprobó la Ordenanza Núm. 29, Serie 2021-2022, mediante la cual se autorizó otorgar un contrato de arrendamiento a la Entidad para el desarrollo del Proyecto. El contrato de arrendamiento allí autorizado sería por el término de quince (15) años, renovable por quince (15) años adicionales y el canon de arrendamiento se determinaría tomando como base el costo y la vida útil de la propiedad y los tipos de arrendamiento prevalecientes en el mercado, según dispone el Artículo 2.030 del Código Municipal. No obstante, tras revaluar el Proyecto, el Municipio entiende meritorio concederle a la Entidad el usufructo de la parcela.

POR CUANTO: El Municipio está comprometido con el desarrollo comunitario y el mejorar la calidad de vida de los residentes de la Ciudad Capital, en especial de aquellos sectores más vulnerables. Cónsono con la política antes esbozada, la administración municipal ha determinado beneficioso para el interés de la comunidad la constitución de un derecho de Usufructo sobre la parcela de terreno objeto de la presente Ordenanza, para el desarrollo del Proyecto propuesto en beneficio de nuestros adultos mayores pertenecientes a la Comunidad LGBTTTQIA+.

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

Sección 1ra.: Se autoriza al Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, el “Municipio”), representado por su Alcalde o el funcionario que este delegue, a segregar una parcela de terreno de 7,630.1874 metros cuadrados (en adelante, la “Propiedad”), equivalentes a 1.9413 cuerdas, y otorgar un derecho de usufructo, mediante escritura pública, sobre la referida parcela a la entidad *Unidos por la Igualdad Puerto Rico Inc.*, (en adelante, la “Entidad”), a los fines de que ésta la rehabilite y utilice como un proyecto de vivienda subsidiada para adultos mayores de la Comunidad LGBTTQIA+ (en adelante, el “Proyecto”).

Sección 2da.: La parcela a la que se hace referencia en la Sección 1ra. de esta Ordenanza se segregará del predio que se describe a continuación:

URBANA: Barrio SABANA LLANA de Sabana Llana, con una cabida de 22,707.82 metros cuadrados, Linderos: SUR, en 28.65 metros, en curva con la manzana FG de la Urbanización. ESTE, en 171.72 metros, en línea recta y 13.17 metros con la manzana FH y FG de la Urbanización. NOROESTE, en 235 metros en línea recta con la calle número 127 de la Segunda extensión de la Urbanización Campo Rico-Country Club. SURESTE, en 16.92 metros en curva con la manzana FG de la Urbanización. NORESTE, en 19.16 metros, en curva con la manzana FH de la Urbanización. SUROESTE, en 93.57 metros, en línea recta con la manzana FG de la Urbanización. En 76.55M en línea recta con la manzana FG de la Urbanización.

Finca núm. 17807, inscrita al folio 160 del tomo 426 de Sabana Llana, en la Sección Quinta del Registro de la Propiedad de San Juan.

Adquirida por Certificación Administrativa, expedida el 21 de noviembre de 2002, en virtud de la Ley 120 de 17 de agosto de 2001, “Ley de Municipalización de Instalaciones Recreativas y Deportivas Comunitarias” (derogada).

Sección 3ra.: De la cabida de 22,707.82 metros cuadrados del predio antes descrito, se segregará una parcela de 7,630.1874 metros cuadrados, equivalentes a 1.9413 cuerdas, y el remanente de la finca se mantendrá como parque de uso comunitario. La Entidad realizará, a su costo, la segregación de la parcela de terreno.

Sección 4ta.: El Usufructo autorizado en virtud de la presente Ordenanza está condicionado a que la Entidad desarrolle una égida de apartamentos para la población primordialmente compuesta por adultos mayores de vida independiente de la Comunidad LGBTTQIA+. El Proyecto será desarrollado bajo el programa federal de Créditos Contributivos de Vivienda por Ingresos Bajos ("LIHTC", por sus siglas en inglés), administrado por la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico bajo la supervisión del Departamento de la Vivienda de Puerto Rico.

Sección 5ta.: El Usufructo al que se hace referencia en la Sección 1ra. de esta Ordenanza se autoriza por el término de treinta (30) años, renovable por quince (15) años adicionales. Dicho término de treinta (30) años comenzará a decursar a partir de la fecha en la que se expida el Permiso de Construcción al Proyecto.

Sección 6ta.: La Propiedad descrita en la Sección 1ra. de esta Ordenanza no podrá ser hipotecada, vendida, cedida ni de otra forma enajenada, y su uso no podrá ser variado, con excepción de lo autorizado en las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza.

Sección 7ma.: La Entidad será responsable del mantenimiento, seguros y gastos de conservación de la propiedad, así como del pago de las utilidades (servicios de agua potable, energía eléctrica y otros) y deberá instalar sus propios contadores para estas. De igual forma, mantendrá un seguro de responsabilidad pública con un endoso de "*Save & Hold Harmless*" a favor del Municipio, así como con las cubiertas y límites que sean requeridos por la Oficina de Riesgos y Seguros del Municipio.

Sección 8va.: El incumplimiento con cualquiera de las condiciones establecidas en esta Ordenanza o con las disposiciones o condiciones de la Escritura de Constitución de Usufructo que en su día suscriban las partes, facultará al Municipio a realizar los trámites conducentes a la revocación del usufructo y a llevar a cabo las gestiones que en derecho correspondan para que la Entidad devuelva la Propiedad a favor del Municipio.

Sección 9na.: La autorización que concede esta Ordenanza está sujeta a que el Departamento de Recreación y Deportes del Gobierno de Puerto Rico consienta por escrito a la transacción.

Sección 10ma.: Las condiciones establecidas en esta Ordenanza se consignarán en la correspondiente escritura de constitución de usufructo que en su día se otorgue entre la Entidad y el Municipio, previo al uso de ésta. En la escritura se incluirá la facultad del Municipio de revocar el derecho de usufructo en caso de incumplimiento con las condiciones establecidas.

Sección 11ra.: El derecho de usufructo cuya constitución aquí se autoriza será a título gratuito. Para propósitos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, a la transacción aquí autorizada se le asigna el valor nominal de un dólar (\$1.00).

Sección 12da.: La Entidad relevará de toda responsabilidad al Municipio Autónomo de San Juan, sus empleados y funcionarios ante cualquier reclamación, pleito, demanda, querella o denuncia que se presente por terceras personas, incluyendo agentes, representantes, empleados u oficiales de las propias partes, por cualquier causa atribuible al uso de las instalaciones.

Sección 13ra.: El Alcalde, o el funcionario en quien este delegue, queda facultado para establecer todos los demás términos y condiciones que estime necesarios o convenientes en relación con los propósitos de la presente Ordenanza. De igual forma, queda facultado para llevar a cabo todas las gestiones necesarias, convenientes o incidentales que surjan de la Exposición de Motivos de esta Ordenanza, en caso de que haya sido omitida la autorización expresa de algún asunto en particular de esta.

Sección 14ta.: Se autoriza al Alcalde, o el funcionario en quien este delegue, a firmar todos aquellos documentos relacionados a la segregación y constitución de usufructo de la parcela de terreno a la que se hace referencia en esta Ordenanza, así como todos aquellos documentos que sea necesario otorgar para dar cumplimiento a sus disposiciones. De igual forma, se le faculta a incluir cláusulas y condiciones adicionales a ser discutidas durante la evaluación del documento a otorgarse.

Sección 15ta.: Se deroga la Ordenanza Núm. 29, Serie 2021-2022.

Sección 16ta.: Cualquier ordenanza, resolución u orden que, en todo o en parte, adviniere incompatible con la presente, queda por esta derogada hasta donde existiere tal incompatibilidad.

Sección 17ma.: Las disposiciones de esta Ordenanza son independientes y separadas unas de otras por lo que, si un Tribunal con jurisdicción y competencia declarase inconstitucional, nula o inválida cualquiera de sus disposiciones, la determinación a tales efectos no afectará la legalidad o validez de las restantes disposiciones.

Sección 18va.: Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.


Gloria I. Escudero Morales
Presidenta

YO, INGRID C. GONZÁLEZ GINÉS, SECRETARIA INTERINA 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 26 de septiembre de 2023, que consta de diez (10) páginas, con los votos afirmativos de los legisladores municipales Carlos Ramón Acevedo Acevedo, Manuel A. Calderón Cerame, 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, Alba Iris Rivera Ramírez, Mari Laura de las Teresas Rohena Cruz, Nitzá Suárez Rodríguez, Ernesto Torres Arroyo, Joel Vázquez Rosario y la presidenta Gloria I. Escudero Morales; y la inhibición de la legisladora municipal Ada M. Clemente González.

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 diez (10) páginas de que consta la Ordenanza Núm. 11, Serie 2023-2024, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 26 de septiembre de 2023.


Ingrid C. González Ginés
Secretaria Interina

Aprobada: 10 de octubre de 2023.

Firma del Alcalde.


Miguel A. Romero Lugo
Alcalde