

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

**P. DE O. NÚM. 42
SERIE 2014-2015**

DE ADMINISTRACIÓN

Presentado por las señoras Yvette Del Valle Soto, Claribel Martínez Marmolejos, Aixa Morell Perelló, Antonia Pons Figueroa, Yolanda Zayas Santana y los señores Carlos Ávila Pacheco, Carlos R. Díaz Vélez, Javier Gutiérrez Aymat, Pedro Maldonado Meléndez, Iván O. Puig Oliver, Marco A. Rigau Jiménez, Aníbal Rodríguez Santos, José E. Rosario Cruz y Jimmy Zorrilla Mercado.

Referido a la(s) Comisión(es) de: Gobierno, Ética y Asuntos Internos
y de Urbanismo, Infraestructura y Ambiente

Fecha de presentación: 3 de febrero de 2015

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 LA VENTA O ARRENDAMIENTO DE CIERTA PROPIEDAD MUNICIPAL, LOCALIZADA EN EL BARRIO MONACILLOS, PARA EL DESARROLLO DE UN PROYECTO RESIDENCIAL DE ALQUILER Y COMERCIAL; PARA AUTORIZAR LA CONSTITUCIÓN DE UN DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE DICHA PROPIEDAD; PARA ESTABLECER LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA VENTA, ARRENDAMIENTO O DERECHO DE SUPERFICIE.

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

8 **POR CUANTO:** El artículo 9.005 de la Ley de Municipios Autónomos dispone, entre otras
9 cosas, que toda permuta, gravamen, arrendamiento, venta o cesión de propiedad
10 municipal deberá ser aprobada por la Legislatura Municipal, mediante ordenanza o
11 resolución al efecto. En el caso de la venta o arrendamiento de propiedad municipal,
12 la misma deberá ser hecha mediante procedimientos de subasta o solicitud de
13 propuesta, excepto en los casos que así lo permita la Ley.

14 **POR CUANTO:** El derecho de superficie fue creado en nuestro ordenamiento por la
15 jurisprudencia por medio del caso Lozada v. Registrador, 99 D.P.R. 436 (1970); y
16 posteriormente reconocido en el artículo 39.1 del Reglamento General para la
17 Ejecución de la Ley Hipotecaria y del Reglamento de la Propiedad, Reglamento 4783
18 de 1992.

19 **POR CUANTO:** El Municipio Autónomo de San Juan es el dueño en pleno dominio de cierta
20 propiedad localizada en el Barrio Monacillos (en adelante, la "Propiedad"). La
21 Propiedad fue adquirida por el ayuntamiento mediante compraventa con la Autoridad
22 para el Financiamiento de la Infraestructura en febrero de 2012. La misma ubica
23 frente a la PR-177, conocida como la avenida Lomas Verdes, y próxima al
24 estacionamiento del Recito Metropolitano de la Universidad Interamericana. La
25 Propiedad tiene acceso por la carretera #8838, conocida como la avenida Juan
26 Ponce de León.

1 **POR CUANTO:** El 17 de julio de 2014, la Legislatura Municipal del Municipio Autónomo de
2 San Juan aprobó la Ordenanza Municipal Núm. 2, Serie 2014-2015, con el propósito
3 de autorizar la publicación de una solicitud de propuestas ("RFP", por sus siglas en
4 inglés) para el arrendamiento de la Propiedad con el propósito de que se llevara a
5 cabo el desarrollo de un proyecto residencial de alquiler y comercial. De acuerdo a
6 las disposiciones de dicha Ordenanza, se estableció un término de arrendamiento de
7 treinta (30) años.

8 **POR CUANTO:** De acuerdo a lo anterior, el 18 de agosto de 2014, el Municipio publicó un
9 Aviso de RFP en el cual se le notificó al público en general la celebración del
10 procedimiento de solicitud de propuestas número 2015-002 para el arrendamiento y
11 desarrollo de la Propiedad.

12 **POR CUANTO:** El acto de entrega y apertura de las propuestas presentadas con relación al
13 RFP fue celebrado el 7 de noviembre de 2014. El Municipio no recibió propuestas
14 con relación al RFP, por lo cual la Junta de Subastas del Municipio de San Juan
15 procedió a declarar el RFP como desierto a instancia del Departamento de Desarrollo
16 Económico y Turismo.

17 **POR CUANTO:** En pleno uso de sus prerrogativas y facultades, la Administración Municipal
18 ha determinado beneficioso para el interés público celebrar nuevamente un
19 procedimiento de solicitud de propuestas para el arrendamiento a largo plazo o venta
20 de la Propiedad, y viabilizar el desarrollo en la Propiedad de un proyecto de uso mixto
21 consistente de residencias para alquiler y espacios comerciales.

22 **POR CUANTO:** El nuevo procedimiento de solicitud de propuestas se celebrará de
23 conformidad con los términos y condiciones dispuesto en esta Ordenanza y tendrá
24 los siguientes objetivos: (i) dedicar un bien patrimonial municipal de importante valor,
25 actualmente abandonado, a usos para el beneficio de diversos sectores de la
26 comunidad; (ii) maximizar el potencial de la propiedad para generar distintas
27 actividades económicas que creen empleos y nuevas fuentes de ingresos

1 municipales; (iii) ampliar la oferta de unidades residenciales de alquiler del cual se
2 puedan beneficiar sectores tales como personas que no puedan obtener crédito
3 hipotecario, personas que necesitan residencia por periodos definidos de tiempo y
4 otros; (iv) desarrollar parque pasivo, recreativo; (v) acceder al capital y a la
5 experiencia de una entidad del sector privado capaz de financiar y acometer
6 exitosamente el desarrollo y la operación del proyecto de uso mixto.

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

9 **Sección 1ra.:** Autorizar al Municipio Autónomo de San Juan, representado por su
10 Alcaldesa, o el/la funcionario/a en quien esta delegue, a llevar a cabo la celebración de un
11 procedimiento de Solicitud de Propuesta ("RFP") para el arrendamiento o venta de la
12 Propiedad que se describe a continuación, con el propósito de viabilizar el desarrollo de un
13 proyecto residencial de alquiler y comercial:

14 ---RUSTICA: Parcela de terreno radicada en el Barrio
15 Monacillos, antes del término Municipal de Río Piedras, hoy
16 del término Municipal de San Juan, Puerto Rico, con una
17 cabida superficial de 16,857.3542 metros cuadrados,
18 equivalentes a 4.2890 cuerdas, según mensura realizada por
19 la Autoridad para el Financiamiento de la Infraestructura de
20 Puerto Rico, a través de la firma Agrimensores del Norte,
21 certificado por el Ing. José T. Santiago Díaz, Licencia número
22 6375. En linderos por el NORTE, con terrenos de la
23 Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico, de la
24 Universidad Interamericana y Sabri Hamed Corporation; por el
25 SUR, con calle marginal y la Carretera Estatal PR 177 (Ave.
26 Lomas Verdes); por el ESTE, con remanente de la finca
27 principal, propiedad de la Autoridad de Energía Eléctrica y
28 área asfaltada que dará acceso a dicho remanente; por el
29 OESTE, con terrenos de American Parking, de la Universidad
30 Interamericana y Sabri Hamed Corporation.

31 **Sección 2da.:** Autorizar al Municipio de San Juan, representado por su Alcaldesa, o
32 el/la funcionario/a en quien ésta delegue, a arrendar o vender la Propiedad a la que se hace
33 referencia en la sección primera (1ra.) de esta ordenanza, a la entidad seleccionada como
34 parte del procedimiento de Solicitud de Propuestas. Ello con el propósito de llevar a cabo el
35 desarrollo del proyecto de uso mixto residencial y comercial en dicho predio.

1 **Sección 3ra.:** La Alcaldesa del Municipio Autónomo de San Juan, Hon. Carmen Yulín
2 Cruz Soto, o el/la funcionario/a en quien ésta delegue, cuando resulte necesario y/o
3 conveniente para llevar a cabo el desarrollo del proyecto de uso mixto en la Propiedad,
4 queda por la presente facultada para constituir un derecho de superficie sobre la Propiedad
5 descrita en la sección primera (1ra) de esta Ordenanza a favor de la entidad seleccionada
6 como parte del procedimiento de Solicitud de Propuestas.

7 **Sección 4ta.:** En el caso de optar por el arrendamiento y/o la constitución de un
8 derecho de superficie sobre la Propiedad, la vigencia del contrato será de sesenta (60) años.
9 La alcaldesa del Municipio Autónomo de San Juan, Hon. Carmen Yulín Cruz Soto, o el/la
10 funcionario/a en quien ésta delegue, cuando así resulte beneficioso para el interés público,
11 queda por la presente facultada para otorgar un término de arrendamiento o de derecho de
12 superficie menor al periodo antes dispuesto.

13 **Sección 5ta.:** En el caso de optar por el arrendamiento y/o la constitución de un
14 derecho de superficie, los bienes inmuebles y mejoras construidas en la Propiedad durante el
15 término del contrato les serán transferidas al Municipio Autónomo de San Juan, libres de
16 toda carga o gravamen, en la fecha de expiración o terminación temprana del contrato.

17 **Sección 6ta.:** Se autoriza a la Alcaldesa, o el/la funcionario/a en quien ésta delegue,
18 a establecer todos los demás términos y condiciones que estime necesarios y/o
19 convenientes con relación a los propósitos de la presente Ordenanza, incluyendo el canon a
20 ser pagado por el arrendamiento y/o derecho de superficie o el precio de venta a ser pagado
21 en el caso de optar por la venta de la Propiedad. El referido canon o valor de la Propiedad se
22 determinará tomando en consideración el valor tasado de la Propiedad y las ofertas
23 económicas y propuestas presentadas por los proponentes que participen del procedimiento
24 de Solicitud de Propuestas.

25 **Sección 7ma.:** Se autoriza a la Alcaldesa, o el/la funcionario/a en quien esta delegue,
26 a llevar a cabo todas las gestiones necesarias, convenientes e incidentales que surjan de la

1 exposición de motivos de esta Ordenanza, en caso de que haya sido omitido la autorización
2 expresa de algún asunto en particular en la misma.

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

6 **Sección 9na.:** Las disposiciones de esta Ordenanza se considerarán independientes y
7 separadas unas de las otras, por lo cual, en el caso de que un tribunal competente declare
8 inconstitucional, nula o invalida cualquier sección, disposición, párrafo, oración o clausula,
9 tal determinación no afectará la validez de las demás disposiciones de esta Ordenanza.

10 **Sección 10ma.:** Cualquier Ordenanza, Resolución u Orden que en todo o en parte
11 resultare incompatible con la presente, queda por la presente derogada hasta donde existiera
12 tal incompatibilidad.

13 **Sección 11ma.:** Esta Ordenanza comenzara a regir inmediatamente después de su
14 aprobación.