

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

**P. DE O. NÚM. 44
SERIE 2015-2016**

DE ADMINISTRACIÓN

Presentado por los señores y señoras; Ada Álvarez Conde, Carlos Ávila Pacheco, Yvette Del Valle Soto, Carlos R. Díaz Vélez, Javier Gutiérrez Aymat, Claribel Martínez Marmolejos, Aixa Morell Perelló, Ángel Ortiz Guzmán, Antonia Pons Figueroa, 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

Fecha de presentación: 29 de marzo de 2016

ORDENANZA

PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE SAN JUAN, REPRESENTADO POR SU ALCALDESA, CARMEN YULÍN CRUZ SOTO, O EL/LA FUNCIONARIO/A EN QUIEN ESTA DELEGUE, A PUBLICAR UNA SOLICITUD DE PROPUESTAS PARA LA VENTA O ARRENDAMIENTO A LARGO PLAZO DE CIERTA PROPIEDAD MUNICIPAL, LOCALIZADA EN EL CENTRO URBANO DE RIO PIEDRAS, PARA EL DESARROLLO DE UN PROYECTO DE USOS MIXTOS; AUTORIZAR LA CONSTITUCIÓN DE UN DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE DICHA PROPIEDAD; ESTABLECER LOS TÉRMINOS, CONDICIONES DE LA VENTA, ARRENDAMIENTO O DERECHO DE SUPERFICIE; AUTORIZAR LA ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD LOCALIZADA EN LA CALLE VALLEJO #1152 DEL CENTRO URBANO DE RIO PIEDRAS PARA INCLUIRLA COMO PARTE DEL PROCESO DE SOLICITUD DE PROPUESTAS QUE SE AUTORIZA MEDIANTE LA PRESENTE ORDENANZA; Y PARA OTROS FINES RELACIONADOS.

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

7 **POR CUANTO:** El Artículo 9.002 de la Ley de Municipios Autónomos autoriza a los municipios
8 a adquirir por cualquier medio legal los bienes y derechos o acciones sobre éstos que
9 sean necesarios, útiles o convenientes para su operación y funcionamiento o para el
10 adecuado ejercicio de las funciones de su competencia y jurisdicción.

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

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

21 **POR CUANTO:** El Municipio Autónomo de San Juan es el dueño en pleno dominio de varias
22 parcelas de un bloque urbano de Río Piedras entre las calles Georgetti, Camelia Soto,
23 Piñeiro y Vallejo. Este conjunto de parcelas forma un espacio idóneo para impulsar
24 uno o varios proyectos de desarrollo que promuevan la actividad económica y la
25 revitalización del centro urbano de Río Piedras.

1 **POR CUANTO:** La Administración de la Alcaldesa de San Juan, Hon. Carmen Yulín Cruz Soto,
2 está comprometida con la revitalización del centro urbano de Río Piedras y ha
3 emprendido un ambicioso plan de redesarrollo con el objetivo de fomentar la actividad
4 económica, atraer nuevos comercios y negocios, reactivar la inversión privada y
5 promover el crecimiento económico y el desarrollo cultural y social del centro urbano
6 de Río Piedras y reconvertirlo en un importante centro de actividad económica, cultural
7 y social en Puerto Rico.

8 **POR CUANTO:** Cónsono con la política pública antes esbozada, la Administración Municipal
9 ha determinado beneficioso para el interés público celebrar un procedimiento de
10 solicitud de propuestas para el arrendamiento a largo plazo o venta de las propiedades
11 municipales antes descritas y viabilizar el desarrollo de las mismas para uno o varios
12 proyectos de uso mixto que puedan incluir residencias para alquiler o venta, espacios
13 comerciales u otros usos que beneficien la rehabilitación de este sector urbano.

14 **POR CUANTO:** El procedimiento de solicitud de propuestas se celebrará de conformidad con
15 los términos y condiciones dispuestos en esta Ordenanza y tendrá los siguientes
16 objetivos: (i) dedicar uno o varios bienes patrimoniales municipales de importante valor
17 y actualmente sub-utilizados, a usos para el beneficio de diversos sectores de la
18 comunidad; (ii) maximizar el potencial de los Bienes Inmuebles para generar distintas
19 actividades económicas que creen empleos y nuevas fuentes de ingresos municipales;
20 (iii) ampliar la oferta de unidades residenciales, preferiblemente de alquiler, dirigidas a
21 abordar la necesidad de sectores de la sociedad; y (iv) acceder al capital y a la
22 experiencia de una entidad del sector privado capaz de financiar y acometer
23 exitosamente el desarrollo y la operación del Proyecto.

24 **POR CUANTO:** La Administración Municipal también ha determinado beneficioso para el
25 interés público adquirir la parcela ocupada por el comercio Tu Nutricentro, la cual ubica
26 próxima a las demás propiedades municipales que son objeto del RFP, para incluirla
27 como parte de este proceso para el arrendamiento, la venta o la otorgación de un

1 derecho de superficie sobre la misma, conforme al procedimiento de solicitud de
2 propuestas que se autoriza mediante la presente ordenanza.

3 **POR CUANTO:** El Municipio cuenta con un estudio de tasación sobre la parcela descrita en el
4 párrafo anterior realizado el 11 de marzo de 2015 y revisado el 16 de junio de 2015
5 el cual estima el valor de la misma en \$240,000.00.

6 **POR CUANTO:** Por todo lo anterior, esta Legislatura Municipal entiende prudente autorizar al
7 Ejecutivo Municipal a publicar un anuncio de RFP que permita vender o arrendar a largo
8 plazo el Bien Inmueble descrito en esta Ordenanza.

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

10 **Sección 1ra.:** Autorizar al Municipio Autónomo de San Juan, representado por su
11 Alcaldesa, o el/la funcionario/a en quien ésta delegue, a adquirir, mediante compraventa, la
12 propiedad ocupada por el comercio Tu Nutricentro, la cual se describe a continuación.

13 URBANA: Solar en el Barrio de Río Piedras, Puerto Rico, con
14 un área de 237.01 m/c, mide de frente, al ESTE, en 12. 80
15 metros en lindes con la calle Vallejo; por el OESTE, su fondo,
16 en 12.85 metros en lides con el solar de Asunción Delgado;
17 por el NORTE, su derecha entrando, en 19.02 metros con
18 Tomas Cortés; y por el SUR, su izquierda entrando, en 17.94
19 metros con solar de PREPA y hoy, FERA, donde hay construida
20 una escuela. Enclava una edificación.

21 Finca 5727A, inscrita al folio 249 del tomo 116, Sección
22 Segunda, a favor de Juan Antonio Valentín Ramos y su esposa
23 Josefa Rios Vázquez.

24 Número de catastro: 087-023-588-13-001
25
26

27

28 **Sección 2da.:** El precio de compraventa de la propiedad antes descrita será su valor
29 de mercado, el cual se estima, como mínimo, en doscientos cuarenta mil dólares
30 (\$240,000.00), según el estudio de tasación realizado por el Municipio.

31 **Sección 3ra.:** Se autoriza a la Alcaldesa o el/la funcionario/a en quien ésta delegue, a
32 llevar a cabo todas las gestiones necesarias, convenientes e incidentales relacionadas a la

adquisición de la propiedad antes descrita y a otorgar cualesquiera documentos o instrumentos que sean necesarios e incidentales a tales propósitos.

Sección 4ta.: Autorizar al Municipio Autónomo de San Juan, representado por su Alcaldesa o el/la funcionario/a en quien ésta delegue, a llevar a cabo la celebración de un procedimiento de Solicitud de Propuestas para el arrendamiento, venta u otorgamiento de derecho de superficie sobre varias parcelas de un bloque urbano de Río Piedras entre las calles Georgetti, Camelia Soto, Piñeiro y Vallejo, cuyos números catastrales y datos registrales se proveen a continuación, así como la propiedad cuya adquisición por el Municipio se autoriza en la sección primera de la parte dispositiva de esta ordenanza, con el propósito de viabilizar el desarrollo de uno o varios proyectos de uso mixto (en adelante, las "Propiedades Municipales"):

Núm.	Dirección	Núm. Catastro	Dato Registrales	Documento Fecha	Inscripción
1	100 y 102 calle Georgetti	087-023-588-01-901	Finca 2386 Folio 22 Tomo 169 Sección 2da	Escritura Núm. 5 de Compraventa, otorgada el 28 de agosto de 2009, ante Notario Torres Anaya	Inscrito a favor del Municipio
2	104 Calle Georgetti	087-023-588-02-001	Finca 2752 Folio 82 Tomo 1521 Sección 2da	Escritura Núm. 20 de Compraventa e Hipoteca, otorga el 30 de septiembre de 2008, ante Notario Torres Anaya	Inscrito a favor del Municipio de San Juan
3	110 calle Georgetti	087-023-588-05-000	Finca 2944 Folio 106 Tomo 1537 Sección 2da	Escritura Núm. 12 de Compraventa con Hipoteca, otorgada el 15 de mayo de 2008, ante Notario Torres Anaya	Inscrito a favor del Municipio de San Juan
4	112 calle Georgetti	087-023-588-06-001	Finca 4871 Folio 175\ Tomo 1468 Sección 2da	Escritura Núm. 11 de Compraventa con Hipoteca, otorgada el 14 de abril de 2008, ante Notario Torres Anaya	Inscrito a favor del Municipio de San Juan

1	5	114 calle	087-023-588-07-	Finca 8482	Escritura Núm. 13	Inscrito a
2		Georgetti	001	Folio 86	de Compraventa con	favor del
3				Tomo 1487	Hipoteca, otorgada el	Municipio
4				Sección 2da	5 de mayo de 2008,	de San Juan
5					ante el Notario	
6					Torres Anaya	
7	6	116 calle	087-023-588- 08-	Finca 4216	Escritura Núm. 17	Inscrito a
8		Georgetti	001	Folio 146	de Compraventa con	favor del
9				Tomo 1485	Hipoteca, otorgada el	Municipio
10				Sección 2da	30 de julio de 2008,	de San Juan
11					ante Notario	
12					Torres Anaya	
13	7	118 calle	087-023-588-09-	Finca 4595	Esc. Núm. 20 de	Inscrito a
14		Georgetti	001	Folio 194	Compraventa,	favor del
15				Tomo 85	otorgada e l 3	Municipio
16				Sección 2da	de marzo de 2012,	de San Juan
17					ante Notario	
18					Sara Pagán Rodríguez	
19						
20	8	120 Calle	087-023-588-10-	Finca 6698	Escritura Núm. 12	Inscrito a
21		Georgetti	001	Folio 160	de Compraventa	favor del
22				Tomo 1531	otorgada el	Municipio
23				Sección 2da	27 de octubre de	de San Juan
24					2009, ante Notario	
25					Torres Anaya	
26	9	122 y 124	087-023-588-11-	Finca 5987	Escritura Núm. 84	Notificado
27		calle	802	Folio 85	de Compraventa,	
28		Georgetti		Tomo 122	otorgada el 24 de	
29				Finca 5668	septiembre de 2012,	
30				Folio 12	ante Notario	
31				Tomo 116	Sara Pagán Rodríguez	
32				Sección 2da		
33	10	101 calle	087-023-588-21-	Finca 6673	Escritura Núm. 22	Inscrito a
34		Piñero	001	Folio 43	de Compraventa	favor del
35				Tomo 1576	otorgada en 10 de	Municipio
36				Sección 2da	noviembre de 2008,	de San Juan
37					ante Notario	
38					Torres Anaya	
39	11	103 calle	087-023-588-20-	Finca 24238	Escritura Núm. 18	Inscrito a
40		Piñero	001	Folio 43	de Compraventa	favor del
41				Tomo 1555	con Hipoteca	Municipio
42				Sección 2da	otorgada el 4 de	de San Juan
43					septiembre de 2008	
44					ante el Notario	
45					Torres Anaya.	
46	12	105 calle	087-023-588-19-	Finca 1493	Escritura Núm. 21	

1		Piñero	001	Folio 40	de Compraventa,	Inscrito a
2				Tomo 1576	otorgada el 10 de	favor del
3				Sección 2da	octubre de 2008,	Municipio
4					ante Notario	de San Juan
5					Torres Anaya	
6	13	107-A calle	087-023-588-18	Finca 1494	Escritura Núm. 4	Inscrito a
7		Piñero -		Folio 113	de Compraventa,	favor del
8				Tomo 1501	otorgada el 28	Municipio
9				Sección 2da	de mayo de 2010,	de San Juan
10					ante Notario Torres	
11					Anaya	
12	14	107-B calle	087-023-588-18	Finca 27626	Escritura Núm. 5	Inscrito a
13		Piñero		Folio 134	de Compraventa,	favor del
14				Tomo 1536	otorgada el 28	Municipio
15				Sección 2da	de mayo de 2010	de San Juan
16					ante Notario Torres	
17					Anaya	
18	15	107-C calle	087-023-588-18	Finca 27627	Escritura Núm. 6	Inscrito a
19		Piñero		Folio 137	de Compraventa,	favor del
20				Tomo 1536	otorgada el 28 de	Municipio
21				Sección 2da	mayo de 2010, ante	San Juan
22					Notario Torres Anaya	
23	16	109 calle	087-023-588-17-001	Finca 6014	Escritura Núm. 11	Inscrito a
24		Piñero		Folio 124	de Compraventa,	favor del
25				Tomo 1575	otorgada en 23 de	Municipio
26				Sección 2da	septiembre de 2009,	San Juan
27					ante Notario Torres	
28					Anaya	
29	17	111 calle	087-023-588-16-901	Finca 6015	Escritura Núm. 2	Inscrito a
30		Piñero		Folio 41	de Compraventa,	favor del
31				Tomo 1324	otorgada en 28 de	Municipio de
32				Sección 2da	mayo de 2010, ante	San Juan
33					Notario Torres Anaya	
34	18	113 calle	087-023-588-15-802	Finca 2491	Escritura Núm. 3	Notificado
35		Piñero		Folio 108	de Compraventa,	
36				Tomo 238	otorgada en 28 de	
37				Sección 2da	mayo de 2010, ante	
38					Notario Torres Anaya	
39	19	112 calle	087-023-588-14-901	Finca 41941	Escritura Núm. 12	Inscrito a
40		Vallejo		Folio 9	de Compraventa,	favor del
41				Tomo 1592	otorgada el 20 de	MSJ
42				Ágora RPN	mayo de 2011, ante	
43				Sección 2da.	Notario Rodney W.	
44					Colón Ortiz	

1 **Sección 5ta.:** Autorizar al Municipio de San Juan, representado por su Alcaldesa, o
2 el/la funcionario/a en quien ésta delegue, a arrendar, vender u otorgar un derecho de superficie
3 sobre algunas o todas las Propiedades Municipales, a la entidad o entidades seleccionadas
4 como parte del procedimiento de Solicitud de Propuestas. Ello con el propósito de llevar a
5 cabo el desarrollo de uno o varios proyectos de uso mixto, residencial, comercial u otros en
6 dichas propiedades.

7 **Sección 6ta.:** En el caso de optar por el arrendamiento y/o la constitución de un
8 derecho de superficie sobre las Propiedades Municipales, la vigencia de este derecho no
9 excederá el término de sesenta (60) años.

10 **Sección 7ma.:** Se autoriza a la Alcaldesa o el/la funcionario/a en quien ésta delegue a
11 establecer todos los demás términos y condiciones que estime necesarios y/o convenientes
12 con relación a los propósitos de la presente Ordenanza, incluyendo el canon a ser pagado por
13 el arrendamiento y/o derecho de superficie o el precio de venta a ser pagado en el caso de
14 optar por la venta de las Propiedades Municipales. El referido canon o valor de las Propiedades
15 Municipales deberá determinarse tomando en consideración el valor de mercado de las
16 Propiedades y las ofertas económicas y propuestas presentadas por los proponentes que
17 participen del procedimiento de Solicitud de Propuestas.

18 **Sección 8va.:** Se autoriza a la Alcaldesa o el/la funcionario/a en quien esta delegue a
19 realizar todos los actos y otorgar todos los documentos o instrumentos que sean necesarios
20 e incidentales a los propósitos de esta Ordenanza.

21 **Sección 9na.:** Las disposiciones de esta Ordenanza son independientes y separadas
22 unas de las otras, por lo cual, en el caso de que un tribunal con jurisdicción y competencia
23 declare inconstitucional, nula o inválida cualquier parte, sección, disposición o párrafo de la
24 misma, la determinación a tales efectos no afectará la validez de sus demás disposiciones.

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

- 1 **Sección 11ma.:** Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su
- 2 aprobación.