

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

**P. DE R. NÚM. 8
SERIE 2024-2025**

DE ADMINISTRACIÓN

Presentado por el señor Carlos R. Acevedo Acevedo; la señora Ada Clemente González; el señor Luis A. Crespo Figueroa; la señora Gloria I. Escudero Morales; el señor Diego G. García Cruz; la señora Camille A. García Villafañe; el señor Alberto J. Giménez Cruz; la señora Ángela Maurano Debén; los señores Milton Maury Martínez; Fernando Ríos Lebrón; la señora Alba I. Rivera Ramírez; el señor Julián E. Soto Camacho; y las señoras Nitzá Suárez Rodríguez; y Carmen S. Torres Rodríguez.

Referido a la Comisión de Hacienda, Finanzas, Fondos Federales, Auditoría y Asuntos del Contralor

Fecha de presentación: 29 de julio de 2024

RESOLUCIÓN

PARA DECLARAR DE NECESIDAD Y UTILIDAD PÚBLICA LA ADQUISICIÓN, MEDIANTE EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA, DE LA PROPIEDAD LOCALIZADA EN EL NÚM. 217 DE LA CALLE OZAMA EN LA URB. EL PARAÍSO DE RÍO PIEDRAS, DECLARADA ESTORBO PÚBLICO POR EL MUNICIPIO; AUTORIZAR LA TRANSFERENCIA DE DICHA PROPIEDAD AL SR. PEDRO JAVIER LORENZI MONTAÑEZ Y A LA SRA. LOURDES JANET RAMOS OROZCO, DE ACUERDO CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 4.012 DE LA LEY 107-2020, SEGÚN ENMENDADA, CONOCIDA COMO EL “CÓDIGO MUNICIPAL DE PUERTO RICO”, DE MANERA QUE SE PUEDA MEJORAR EL ÁREA, ELIMINANDO LA CONDICIÓN DE UNA ESTRUCTURA QUE REPRESENTA PELIGRO A LA SALUD Y LA SEGURIDAD DE LA COMUNIDAD CIRCUNDANTE; AUTORIZAR LA FIRMA DE LOS DOCUMENTOS CORRESPONDIENTES PARA DAR CUMPLIMIENTO A LAS DISPOSICIONES DE ESTA RESOLUCIÓN; Y PARA OTROS FINES.

1 **POR CUANTO:** El Artículo 1.003 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el
2 “Código Municipal de Puerto Rico” (en adelante, el “Código Municipal”), declara la
3 política pública de proveer a los municipios de aquellos poderes y facultades necesarias
4 para que puedan asumir su función fundamental a favor del desarrollo social y económico
5 de sus jurisdicciones. A esos fines, el Artículo 1.010 del Código Municipal faculta a los
6 municipios para ordenar, reglamentar y resolver cuanto sea necesario o conveniente para
7 atender las necesidades locales y para su mayor prosperidad y desarrollo.

8 **POR CUANTO:** El Artículo 1.008 del Código Municipal faculta a los municipios para ejercer
9 todas las facultades inherentes a sus fines y funciones. El inciso (c) de dicho Artículo
10 autoriza a los municipios a ejercer el poder de expropiación forzosa, dentro de sus
11 respectivos límites territoriales, por cuenta propia o a través de lo dispuesto en el Artículo
12 2.018 de dicho estatuto, las leyes generales y órdenes ejecutivas especiales y vigentes que
13 sean aplicables.

14 **POR CUANTO:** El Artículo 2.018 del Código Municipal dispone que, además de las disposiciones
15 contenidas en la Ley de 12 de marzo de 1903, según enmendada, conocida comúnmente
16 como la “Ley General de Expropiación Forzosa”, los municipios podrán instar procesos de
17 expropiación forzosa por cuenta propia cuando, entre otras, la propiedad haya sido
18 declarada estorbo público según lo establecido en el Código Municipal, no teniendo que
19 cumplir con la presentación de una consulta de ubicación ante la Oficina de Gerencia de
20 Permisos. De igual forma, el inciso (a)(2)(v) de dicho Artículo establece la facultad de los
21 municipios para expropiar cuando sea favorable al interés público, que las estructuras
22 abandonadas o solares abandonados, yermos o baldíos en las comunidades, que estén en
23 estado de abandono, constituyendo o no estorbos públicos, sean objeto de expropiación por
24 el municipio donde ubiquen, con el propósito de transferir su titularidad a personas,
25 corporaciones con o sin fines de lucro, desarrolladores, contratistas y cualesquiera otros
26 que tengan un legítimo interés en mantener esas propiedades en condiciones. El inciso

1 (a)(2)(vi) de dicho Artículo reconoce, además, la facultad de los municipios para expropiar
2 para cualquier otro propósito de utilidad que sea declarado así por la Legislatura Municipal,
3 conforme a las facultades otorgadas a los municipios por el Código Municipal y en
4 cumplimiento con la anteriormente citada Ley de 12 de marzo de 1903, según enmendada.

5 **POR CUANTO:** De acuerdo con el inciso (d) del Artículo 4.010 del Código Municipal, el
6 Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, el “Municipio”) podrá expropiar un
7 inmueble que haya sido declarado estorbo público por motivo de utilidad pública. El
8 Artículo 4.011 del referido Código dispone, además, que cuando el municipio no fuere a
9 expropiar inmuebles declarados como estorbo público, por motivos de utilidad pública,
10 procederá a preparar un Inventario de Propiedades Declaradas como Estorbo Público y
11 hacerlo disponible al público en general.

12 **POR CUANTO:** El Artículo 4.012 del Código Municipal establece que las propiedades incluidas
13 en dicho Inventario de Propiedades “podrán ser objeto de expropiación por el municipio,
14 para su posterior transferencia a toda persona que esté en disposición de adquirirla para su
15 reconstrucción y restauración o para hacer una nueva edificación. Para ello, el municipio
16 tendrá que adquirir la propiedad, ya sea por compraventa o bien, sujetándose al
17 procedimiento de expropiación forzosa mediante el cual viene obligado a pagar al titular el
18 justo valor de la propiedad”. De acuerdo con lo allí dispuesto, el adquiriente le notificará
19 al municipio de su intención de adquirir el inmueble de que se trate y le suministrará al
20 municipio una suma de dinero equivalente al valor establecido en el informe de tasación,
21 más una suma equivalente al diez por ciento (10 %) del valor de tasación, para las costas
22 del procedimiento, incluyendo estudio de título, reembolso al municipio del costo de la
23 tasación, emplazamiento, gastos notariales e inscripción de título en el Registro de la
24 Propiedad. Se dispone, además, que el adquiriente vendrá obligado a cubrir cualquier suma
25 adicional que se requiera por el Tribunal de Primera Instancia como justa compensación.
26 La demanda de expropiación se presentará por el municipio de conformidad con las

1 disposiciones de la Regla 58 de las Reglas de Procedimiento Civil de 2009, según
2 enmendadas. Luego de dictarse sentencia, el municipio transferirá la titularidad del
3 inmueble objeto del procedimiento al adquiriente.

4 **POR CUANTO:** El Capítulo XIV de la Ordenanza Núm. 7, Serie 2002-2003, según enmendada,
5 conocida como el “Código de Urbanismo del Municipio de San Juan”, contiene el
6 “Reglamento para el Manejo, Identificación y Restauración de Propiedades Inmuebles en
7 el Municipio de San Juan”. El Artículo 14.209 de dicho Reglamento autoriza, de igual
8 forma, que las propiedades incluidas en el inventario de estorbos público puedan ser objeto
9 de expropiación forzosa.

10 **POR CUANTO:** El 25 de octubre de 2023, el inmueble que se describe a continuación fue
11 declarado estorbo público por el Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, el
12 “Municipio”) en el Caso Núm. 200P-55099QE-SJ:

13 URBANA: Solar radicado en la Urbanización Rio Piedras Heights, del
14 Barrio Monacillos de Rio Piedras, Puerto Rico, que se marca con el solar
15 número quince de la Manzana "F" con un área de mil noventa y dos metros
16 cuadrados con ochenta y tres centímetros, en lindes por el NORTE, con la
17 Urbanización Paraíso distancia de quince metros y cincuenta y dos
18 centímetros y con el solar uno distancia de veinte y cuatro metros y
19 ochenta y dos centímetros; por el SUR, con la Calle Siete distancia de trece
20 metros y cincuenta y cinco centímetros; por el ESTE, con el solar diez y
21 seis distancia de cuarenta y seis metros y cuarenta y seis centímetros; por
22 el OESTE, con el solar catorce distancia de treinta y nueve metros y doce
23 centímetros, contiene una casa de concreto reforzado para una familia.

24
25 El INMUEBLE consta de un predio de terreno, con una cabida de 1092.83
26 m/c, en el que se halla enclavada una estructura de hormigón, de uso
27 residencial en estado de deterioro.

28
29 El INMUEBLE se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad
30 Sección V de San Juan, en el Tomo 13, Folio 204, con el número de Finca
31 436.

32
33 **POR CUANTO:** El inmueble antes descrito, sito en el Núm. #217 Urb. El Paraíso antes Rio
34 Piedras Heights, consta inscrito en el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (en
35 adelante, el “CRIM”) con el número de Catastro 087-081-113-56-001. Al 27 de junio de

1 2024, la propiedad reflejaba una deuda de diez mil treinta y nueve dólares con tres centavos
2 (\$10,039.03) por concepto de contribuciones sobre la propiedad inmueble.

3 **POR CUANTO:** El Sr. Pedro Javier Lorenzi Montañez y la Sra. Lourdes Janet Ramos Orozco (en
4 adelante, los “adquirentes interesados”), han expresado su interés en adquirir la propiedad
5 inmueble antes descrita, a tenor con lo dispuesto en el Artículo 4.012 del Código Municipal
6 y en cumplimiento con las disposiciones reglamentarias vigentes y aplicables. Lo anterior,
7 para que el Municipio inicie y complete el procedimiento de expropiación forzosa de dicho
8 inmueble ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, y, una vez
9 culminado dicho proceso, transfiera la titularidad del inmueble a la adquirente interesada.

10 **POR CUANTO:** El inmueble fue valorado por el tasador profesional Raimundo E. Marrero, con
11 Licencia de Tasador Núm. EPA 780, en ciento veinticinco mil dólares (\$125,000.00), al 9
12 de mayo de 2024. Los adquirentes interesados entregaron al Municipio dos cheques de
13 gerente uno por la cantidad de setenta y cinco mil dólares (\$75,000.00), cheque número
14 1000949 y otro por la cantidad de cincuenta mil dólares (\$50,000.00), cheque numero
15 20226988 a favor del Municipio de San Juan, para un total de ciento veinticinco mil dólares
16 (\$125,000.00), lo cual constituye una suma de dinero equivalente al valor de tasación; y un
17 cheque de gerente numero 1000948 a favor del Municipio de San Juan, por la cantidad de
18 \$10,420.00, equivalente al diez por ciento (10%) del valor de tasación. menos los gastos
19 de la tasación, que fueron pagados, el 18 de abril de 2024, mediante ATH, recibo número
20 RPM-12501, por la cantidad de dos mil dólares (\$2,000.00), y menos el costo del Estudio
21 de Título por la cantidad de ochenta dólares (\$80.00) que fue sufragado par ésta, factura
22 numero 0424-0481, para un total de ciento treinta y siete mil quinientos dólares
23 (\$137,500.00).

24 **POR CUANTO:** A tenor con lo anterior, el Municipio se propone adquirir dicha propiedad de
25 manera que se pueda mejorar el área, eliminando la condición de una estructura que
26 representa peligro a la salud y la seguridad de la comunidad circundante.

1 **POR TANTO: RESUÉLVASE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN,**
2 **PUERTO RICO:**

3 **Sección 1ra.:** Se autoriza al Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, el
4 “Municipio”), representado por su Alcalde o el funcionario en quien este delegue, a llevar a cabo
5 los trámites necesarios para la adquisición, mediante expropiación forzosa, de la propiedad
6 localizada en el Núm. #217 Urb. El Paraíso antes Rio Piedras Heights, descrita a continuación:

7 URBANA: Solar radicado en la Urbanización Rio Piedras Heights, del
8 Barrio Monacillos de Rio Piedras, Puerto Rico, que se marca con el solar
9 número quince de la Manzana "F" con un área de mil noventa y dos metros
10 cuadrados con ochenta y tres centímetros, en lindes por el NORTE, con la
11 Urbanización Paraíso distancia de quince metros y cincuenta y dos
12 centímetros y con el solar uno distancia de veinte y cuatro metros y
13 ochenta y dos centímetros; por el SUR, con la Calle Siete distancia de trece
14 metros y cincuenta y cinco centímetros; por el ESTE, con el solar diez y
15 seis distancia de cuarenta y seis metros y cuarenta y seis centímetros; por
16 el OESTE, con el solar catorce distancia de treinta y nueve metros y doce
17 centímetros, contiene una casa de concreto reforzado para una familia.

18
19 El INMUEBLE consta de un predio de terreno, con una cabida de 1092.83
20 m/c, en el que se halla enclavada una estructura de hormigón, de uso
21 residencial en estado de deterioro.

22
23 El INMUEBLE se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad
24 Sección V de San Juan, en el Tomo 13, Folio 204, con el número de Finca
25 436.
26

27 **Sección 2da.:** La expropiación a la que se hace referencia en la Sección 1ra. de esta
28 Resolución se autoriza con el propósito de que la propiedad sea transferida al Sr. Pedro Javier
29 Lorenzi Montañez y la Sra. Lourdes Janet Ramos Orozco (en adelante, los “adquirentes
30 interesados”), y así mejorar el área, eliminando un estorbo público declarado por el Municipio.

31 **Sección 3ra.:** Se autoriza al Municipio, representado por su Alcalde o el funcionario en
32 quien este delegue, a consignar la cantidad de ciento veinticinco mil dólares (\$125,000.00), como
33 justa compensación por la propiedad a la que se hace referencia en la Sección 1ra. de esta
34 Resolución, según valoración al 9 de mayo de 2024 por el tasador profesional Raimundo E.
35 Marrero, con Licencia de Tasador Núm. EPA 780. No obstante, a la referida cantidad se le

1 descontará cualquier cantidad que adeude la propiedad, si alguna, por concepto de contribuciones
2 sobre la propiedad, así como los intereses, recargos y penalidades según procedan.

3 De igual forma, antes de ser transferida la propiedad a nombre de los adquirentes
4 interesados, estos vendrán obligados a cubrir cualquier suma adicional que se requiera por el
5 Tribunal de Primera Instancia como justa compensación, además de cualquier otra suma que esta
6 adeude por cualquier otro concepto relacionado al proceso y cualquier otra suma requerida por el
7 Artículo 4.012 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el “Código Municipal de
8 Puerto Rico” (en adelante, el “Código Municipal”).

9 **Sección 4ta.:** Tanto la expropiación de la propiedad como su posterior transferencia a la
10 adquiriente interesada se llevarán a cabo en estricto cumplimiento de los parámetros y requisitos
11 establecidos en el Código Municipal, en el “Reglamento para el Manejo, Identificación y
12 Restauración de Propiedades Inmuebles en el Municipio de San Juan”, contenido en el Capítulo
13 XIV de la Ordenanza Núm. 7, Serie 2002-2003, según enmendada, conocida como el “Código de
14 Urbanismo del Municipio de San Juan”, así como de aquellos estatutos y reglamentos vigentes y
15 aplicables a este tipo de transacción.

16 **Sección 5ta.:** Se faculta al Alcalde, o el funcionario en quien este delegue, a llevar a cabo
17 todas las gestiones necesarias, convenientes o incidentales con el fin de dar cumplimiento a las
18 disposiciones de esta Resolución. De igual forma, se le faculta a firmar y otorgar todos los
19 documentos necesarios o convenientes a tales fines y a llevar a cabo aquellas gestiones que surjan
20 de la Exposición de Motivos de esta Resolución, en caso de que haya sido omitida la autorización
21 expresa de algún asunto en particular de esta.

22 **Sección 6ta.:** Las disposiciones de esta Resolución son independientes y separadas unas
23 de otras por lo que, si algún tribunal con jurisdicción y competencia declarase inconstitucional,
24 nula o inválida, cualquiera de sus disposiciones, la determinación a tales efectos no afectará ni
25 menoscabarán la vigencia, validez, ni legalidad de las disposiciones restantes.

1 **Sección 7ma.:** Cualquier ordenanza, resolución u orden que, en todo o en parte, adviniere
2 incompatible con la presente, queda por esta derogada hasta donde existiere tal incompatibilidad.

3 **Sección 8va.:** Esta Resolución comenzará a regir inmediatamente después de su
4 aprobación.