

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

**P. DE R. NÚM. 9
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. 798 DE LA CALLE KINGSTON EN LA URB. LAS AMÉRICAS DE SAN JUAN, DECLARADA ESTORBO PÚBLICO POR EL MUNICIPIO; AUTORIZAR LA TRANSFERENCIA DE DICHA PROPIEDAD AL SR. EMANUEL ERNESTO SANTIAGO GARCÍA, Y A FRANK SANTIAGO GARCÍA Y BARBARA ENID OROZCO ROTGER, ESTOS ÚLTIMOS CASADOS ENTRE SÍ, 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

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

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

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

1 La demanda de expropiación se presentará por el municipio de conformidad con las
2 disposiciones de la Regla 58 de las Reglas de Procedimiento Civil de 2009, según
3 enmendadas. Luego de dictarse sentencia, el municipio transferirá la titularidad del
4 inmueble objeto del procedimiento al adquiriente.

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

11 **POR CUANTO:** El 6 de noviembre de 2023, el inmueble que se describe a continuación fue
12 declarado estorbo público por el Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, el
13 “Municipio”) en el Caso Núm. 18OP-48925QE-SJ:

14 URBANA: Solar #235 de la manzana T, Urbanización Las Américas, en
15 el Barrio Monacillos del término municipal de San Juan, compuesto de
16 390.00 metros cuadrados; colindando por el NORTE y por el SUR en
17 26.00 metros, por cada lado respectivamente, con los solares #234 y #236
18 de dicha manzana; y por el OESTE y al ESTE, en 15.00 metros, por cada
19 lado respectivamente, con el solar #250 de dicho bloque y la Calle "Seis"-
20 Sobre este solar enclava una casa de concreto reforzado de una planta para
21 una familia.

22
23 El INMUEBLE se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad
24 Sección III de San Juan, en el Tomo 478, Folio 169, con el número de
25 Finca 17598
26

27 **POR CUANTO:** El inmueble antes descrito, sito en el 798 de la calle Kingston en la Urb. Las
28 Américas de San Juan, consta inscrito en el Centro de Recaudación de Ingresos
29 Municipales (en adelante, el “CRIM”) con el número de Catastro 086-009-539-08-001. Al
30 1 de julio de 2024, la propiedad reflejaba una deuda de cuarenta y dos mil novecientos
31 noventa y ocho dólares con veintinueve centavos (\$42,998.29) por concepto de
32 contribuciones sobre la propiedad inmueble.

1 **POR CUANTO:** Los Sres./a. Emanuel Ernesto Santiago García, Frank Santiago García y Bárbara
2 Enid Orozco Rotger, estos últimos casados entre sí (en adelante, los “adquirentes
3 interesados”), han expresado su interés en adquirir la propiedad inmueble antes descrita, a
4 tenor con lo dispuesto en el Artículo 4.012 del Código Municipal y en cumplimiento con
5 las disposiciones reglamentarias vigentes y aplicables. Lo anterior, para que el Municipio
6 inicie y complete el procedimiento de expropiación forzosa de dicho inmueble ante el
7 Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, y, una vez culminado dicho
8 proceso, transfiera la titularidad del inmueble a la adquirente interesada.

9 **POR CUANTO:** El inmueble fue valorado por el tasador profesional Raimundo E. Marrero, con
10 Licencia de Tasador Núm. EPA 780, en ochenta y cinco mil dólares (\$85,000.00), al 11 de
11 marzo de 2024. Los adquirentes interesados entregaron al Municipio los cheques de gerente
12 número 1571351 y 295765 por la cantidad de cuarenta y dos mil quinientos dólares
13 (\$42,500.00) cada uno, para un total de ochenta y cinco mil dólares (\$85,000.00), lo cual
14 constituye una suma de dinero equivalente al valor de tasación; y los cheques de gerente
15 número 1571352 y 295766 por la cantidad de \$3,250.00 cada uno para un total de
16 \$6,500.00, equivalente al diez por ciento (10%) del valor de tasación menos dos mil dólares
17 (\$2,000.00) correspondientes a los gastos de tasación, que fueron pagados el 1 de marzo
18 de 2024 mediante dos "moneyorders" de mil dólares (\$1,000.00) cada uno, recibo número
19 RPM-124678. Para un total de noventa y tres mil quinientos dólares (\$93,500.00).

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

23 **POR TANTO: RESUÉLVASE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN,**
24 **PUERTO RICO:**

25 **Sección 1ra.:** Se autoriza al Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, el
26 “Municipio”), representado por su Alcalde o el funcionario en quien este delegue, a llevar a cabo

1 los trámites necesarios para la adquisición, mediante expropiación forzosa, de la propiedad
2 localizada en el 798 de la calle Kingston en la Urb. Las Américas de San Juan, descrita a
3 continuación:

4 URBANA: Solar #235 de la manzana T, Urbanización Las Américas, en
5 el Barrio Monacillos del término municipal de San Juan, compuesto de
6 390.00 metros cuadrados; colindando por el NORTE y por el SUR en
7 26.00 metros, por cada lado respectivamente, con los solares #234 y #236
8 de dicha manzana; y por el OESTE y al ESTE, en 15.00 metros, por cada
9 lado respectivamente, con el solar #250 de dicho bloque y la Calle "Seis"-
10 Sobre este solar enclava una casa de concreto reforzado de una planta para
11 una familia.

12
13 El INMUEBLE se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad
14 Sección III de San Juan, en el Tomo 478, Folio 169, con el número de
15 Finca 17598
16

17 **Sección 2da.:** La expropiación a la que se hace referencia en la Sección 1ra. de esta
18 Resolución se autoriza con el propósito de que la propiedad sea transferida a los Sres./a. Emanuel
19 Ernesto Santiago García, Frank Santiago García y Bárbara Enid Orozco Rotger, estos últimos
20 casados entre sí (en adelante, los “adquirentes interesados”), y así mejorar el área, eliminando un
21 estorbo público declarado por el Municipio.

22 **Sección 3ra.:** Se autoriza al Municipio, representado por su Alcalde o el funcionario en
23 quien este delegue, a consignar la cantidad de ochenta y cinco mil dólares (\$85,000.00), como justa
24 compensación por la propiedad a la que se hace referencia en la Sección 1ra. de esta Resolución,
25 según valoración al 11 de marzo de 2024 por el tasador profesional Raimundo E. Marrero, con
26 Licencia de Tasador Núm. EPA 780. No obstante, a la referida cantidad se le descontará cualquier
27 cantidad que adeude la propiedad, si alguna, por concepto de contribuciones sobre la propiedad, así
28 como los intereses, recargos y penalidades según procedan.

29 De igual forma, antes de ser transferida la propiedad a nombre de los adquirentes
30 interesados, estos vendrán obligados a cubrir cualquier suma adicional que se requiera por el
31 Tribunal de Primera Instancia como justa compensación, además de cualquier otra suma que esta
32 adeude por cualquier otro concepto relacionado al proceso y cualquier otra suma requerida por el

1 Artículo 4.012 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el “Código Municipal de
2 Puerto Rico” (en adelante, el “Código Municipal”).

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

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

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

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

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