

**MUNICIPIO DE LA CIUDAD CAPITAL
SAN JUAN BAUTISTA¹**

**RESOLUCION NUM. 73
SERIE 2007-2008
(P. de R. Núm. 63, Serie 2007-2008)**

APROBADA:

5 de marzo de 2008

RESOLUCIÓN

PARA APROBAR Y RATIFICAR EL "MEMORANDO DE ENTENDIMIENTO" SUSCRITO ENTRE EL MUNICIPIO DE SAN JUAN Y ESTACIONAMIENTOS RIO PIEDRAS, INC., REFERENTE A LA CANCELACION O TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES MUNICIPALES SITOS EN EL "DISTRITO ESPECIAL DE LA PLAZA DE LA CONVALECENCIA", Y LA TRANSMISION O CESION DE DOMINIO DE LAS EDIFICACIONES ENCLAVADAS EN DICHS INMUEBLES, CUYA NEGOCIACION FUE AUTORIZADA EN VIRTUD DE LA "ORDENANZA NUM. 23, SERIE 2007-2008, APROBADA EL 22 DE DICIEMBRE DE 2007"; Y PARA OTROS FINES.

POR CUANTO: El 22 de diciembre de 2007, esta Legislatura Municipal aprobó la "Ordenanza Núm. 23, Serie 2007-2008", para adoptar y aprobar el "Plan Maestro para el Redesarrollo y la Revitalización del Distrito Especial de la Plaza de Convalecencia de Río Piedras", conocido también como "Proyecto - Río 2012";

POR CUANTO: El "Proyecto - Río 2012" propone, en su fase inicial, integrar el contexto inmediato del Centro Urbano de Río Piedras a la Plaza de la Convalecencia y el Paseo de Diego para de esta forma establecer las pautas para el futuro desarrollo de este centro urbano; reconociendo que esta área central le brinda al Municipio de San Juan una gran oportunidad de redesarrollo por el predominio del uso comercial y mixto, la abundancia de espacio público y el potencial que provee de conectar el centro con otras áreas periferales a través de diferentes arterias de transportación, el Tren Urbano y los otros medios masivos de transportación, lo cual brindaría un balance de actividades tanto de día como de noche;

Handwritten signatures and initials on the left margin.

POR CUANTO: El proyecto propuesto toma la Plaza de la Convalecencia como punto de partida por ser la misma el elemento público más importante del Centro Urbano de Río Piedras, y porque históricamente las plazas son el elemento público más importante de los conjuntos urbanos, y representan el centro de convergencia entre el espacio público y el privado. Esto hace indispensable que alrededor de la plaza se desarrollen proyectos de diversos usos para generar actividades diurnas y nocturnas que propicien su vitalidad. Es por ello que el Municipio de San Juan entiende que mejorando su espacio público (plazas, aceras, calles, entre otros) se puede incentivar el mejoramiento del espacio construido que la define. En este sentido, el Municipio de San Juan ha propuesto realizar una intervención inicial a la Plaza de la Convalecencia para continuar trabajando con el concepto de espacio público (plaza) como generador de actividad;

POR CUANTO: A pesar de que la Plaza de la Convalecencia es el único espacio abierto de convergencia social en el Centro Urbano de Río Piedras, la misma se encuentra subutilizada debido a su pobre imagen, escasa vegetación, edificios de baja densidad en la periferia y aceras estrechas. Debido a ello es que el Municipio de San Juan ha programado mejoras consistentes en la instalación de nuevo mobiliario urbano, tales como: bancos, luminarias, zafacones y la creación de áreas verdes, y muy particularmente, la rehabilitación del estacionamiento soterrado;

POR CUANTO: Consistente con las metas y objetivos establecidos en el Plan Maestro, antes referido, el Municipio de San Juan ha desarrollado tres (3) prototipos de redesarrollo, los cuales incorporan las estrategias consideradas más importantes para la revitalización del área. Los principios de diseño adoptados en estos modelos han sido delineados para servir de guía en el desarrollo futuro de los bloques o manzanas claves que forman parte del designado "Distrito Especial de la Plaza de la Convalecencia";

POR CUANTO: Precisamente, uno de los prototipos de redesarrollo adoptados por el Municipio de San Juan consiste en la remodelación de la Plaza de la Convalecencia como el espacio abierto más importante de Río Piedras;

POR CUANTO: Actualmente, la Plaza de la Convalecencia es un espacio poco utilizado y con necesidad de reparación. El Plan Maestro propone convertirla en la pieza central del proceso de revitalización del Distrito, lo cual habrá de lograrse mediante la densificación de las edificaciones que circundan o enmarcan la Plaza y con las mejoras de diseño urbano que han sido propuestas para cambiar la imagen del lugar. En cuanto a las mejoras físicas a la Plaza de la Convalecencia que han sido propuestas, se destacan las siguientes:

- (a) Aumentar la densidad a lo largo de los límites de la Plaza con el redesarrollo de los bloques o manzanas (parcelas) claves que comprenden el designado "Distrito Especial de la Plaza de la Convalecencia";
- (b) Rediseñar la Plaza para incluir actividades programadas y mejorar las conexiones peatonales a otras partes de Río Piedras;
- (c) Introducir edificios cívicos o institucionales para restablecer la Plaza como el centro de la comunidad;

Handwritten notes and signatures on the left margin:
Three vertical lines (///)
A signature
The word "re-mol" written vertically

- (d) Modernizar las estructuras existentes y preservar y actualizar las edificaciones de importancia histórica;
- (e) Introducir pórticos a lo largo de la parte frontal de los comercios con ventas al detal en el primer nivel;
- (f) Proporcionar vegetación y mejorar las jardineras o paisajismo a lo largo de las aceras y en el parque que está situado entre la Plaza y la Iglesia Nuestra Señora del Pilar;
- (g) Mejorar las fachadas de los edificios existentes y realzar la rotulación a lo largo de la parte frontal de los comercios;
- (h) Incorporar jardines en las azoteas y mejorar el entorno de los techos para proporcionar variedad en espacios al aire libre; y
- (i) Modernizar y traer la estructura de estacionamiento soterrado al cumplimiento con códigos vigentes;

POR CUANTO: Con esos precedentes, el 31 de enero de 2008, el Municipio de San Juan (en adelante, el "Municipio"), representado por el Arq. Roberto Alsina Miranda, en su capacidad como manejador del proyecto y persona enlace del "Proyecto – Río 2012", y Estacionamientos Río Piedras, Inc. (en adelante, "Estacionamientos"), representado por el Sr. Héctor Rafael Ball García, en su capacidad de Vice-Presidente, suscribieron y firmaron un "Memorando de Entendimiento" en el cual se acordó la cancelación o terminación del contrato de arrendamiento existente entre el Municipio y Estacionamientos, de las fincas o parcelas que se describen más adelante, incluyendo el traspaso o cesión a título gratuito a favor del Municipio de todas las edificaciones enclavadas en las propiedades antes descritas que han sido construidas o erigidas por Estacionamientos;

POR CUANTO: El "Memorando de Entendimiento" fue suscrito en virtud de la "Sección Undécima (11ma.) de la Ordenanza Núm. 23, Serie 2007-2008, aprobada el 22 de diciembre de 2007", mediante la cual se autorizó al Municipio, representado por su Alcalde, Hon. Jorge A. Santini Padilla, o el funcionario en quien éste delegara, para negociar o continuar negociando la terminación o cancelación del contrato de arrendamiento aquí referido, cuyo término vencía en el 2017, y el eventual desalojo de la propiedad para comenzar las obras de reparación y modernización de la Plaza de la Convalecencia y su estacionamiento soterrado;

POR CUANTO: La Sección Undécima (11ma.) de la Ordenanza Núm. 23, antes citada, disponía que en caso de que el arrendatario (Estacionamientos Río Piedras, Inc.) decidiera acordar con el Municipio la cancelación del arrendamiento, se autorizaba al Alcalde, o el funcionario en quien éste delegara, a suscribir u otorgar todos aquellos documentos que fueran necesarios y/o convenientes para formalizar la terminación o cancelación del arrendamiento, el cual sería ratificado por esta Legislatura Municipal;

POR CUANTO: El Artículo 1.006 de la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, conocida como "Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", según enmendada, 21 L.P.R.A. § 4004, reconoce la autonomía de todo municipio en el orden jurídico, económico y administrativo;

[Handwritten signatures and initials in the left margin]

POR CUANTO: Esta autonomía está subordinada y será ejercida de acuerdo con la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y la Ley de Municipios Autónomos, y comprenderá esencialmente la elección de las autoridades locales por el voto directo de los electores calificados del municipio, la libre administración de sus bienes y de los asuntos de su competencia o jurisdicción y la disposición de sus ingresos y de la forma de recaudarlos e invertirlos;

POR CUANTO: Por otro lado, las Ordenanzas, Resoluciones y Reglamentos Municipales no podrán suspenderse ni dejarse sin efecto, excepto por orden de un tribunal competente. Tampoco se impedirá a los municipios la ejecución de obras, planes de desarrollo físico o servicios debidamente aprobados, autorizados y financiados de acuerdo a las leyes aplicables, y ninguna agencia pública o entidad del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico tomará bienes muebles o inmuebles de un municipio, a menos que cumpla con el procedimiento establecido por ley;

POR CUANTO: El Artículo 2.001 de la Ley de Municipios Autónomos, 21 L.P.R.A. § 4051, dispone que el municipio tiene los poderes necesarios y convenientes para ejercer todas las facultades correspondientes a un gobierno local y lograr sus fines y funciones, y que además de lo dispuesto en la Ley de Municipios Autónomos o en cualesquiera otras leyes, los municipios tienen los siguientes poderes: (i) Adquirir propiedad por cualquier medio legal, dentro y fuera de sus límites territoriales, incluyendo los procedimientos para el cobro de contribuciones; (ii) Poseer y administrar bienes muebles e inmuebles y arrendarlos; (iii) Vender, gravar y enajenar cualquiera de sus propiedades con sujeción a las disposiciones de ley u ordenanza aplicables; (iv) Aceptar y recibir donaciones en bienes y servicios de cualquier agencia pública del Gobierno Central y del Gobierno Federal, así como de cualquier persona natural o jurídica privada y administrar y cumplir con las condiciones y requisitos a que estén sujetas tales donaciones; (v) Adquirir y habilitar los terrenos para cualquier clase de obra pública y construir, mejorar, reparar, reconstruir y rehabilitar facilidades de cualquier clase, tipo o naturaleza para cualquier fin público autorizado por ley; (vi) Ejercer el Poder Legislativo y el Poder Ejecutivo en todo asunto de naturaleza municipal que redunde en el bienestar de la comunidad y en su desarrollo económico, social y cultural, en la protección de la salud y seguridad de las personas, que fomente el civismo y la solidaridad de las comunidades y en el desarrollo de obras y actividades de interés colectivo con sujeción a las leyes aplicables; y (vii) Ejercer todas las facultades que por ley se le deleguen y aquéllas incidentales y necesarias, entre otros;

POR CUANTO: Por su parte, el Artículo 9.005 de la Ley de Municipios Autónomos, 21 L.P.R.A. § 4455, establece que toda permuta, gravamen, arrendamiento, venta o cesión de propiedad municipal deberá ser aprobada por la Legislatura Municipal, mediante ordenanza o resolución al efecto.

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

Sección 1ra.: Se aprueba y ratifica el "Memorando de Entendimiento", suscrito el 31 de enero de 2008, entre el Municipio de San Juan, representado por el Arq. Roberto Alsina Miranda, en su capacidad como manejador del proyecto y persona enlace del "Proyecto - Río 2012", y Estacionamientos Río Piedras, Inc., representado por el Sr. Héctor Rafael Ball García, en su capacidad de Vice-Presidente, en el cual se acordó la cancelación o terminación del contrato de arrendamiento de las fincas o parcelas que se describen más

Handwritten signatures and initials on the left margin, including "JP" and "Rafael Ball García".

adelante, existente entre los antes mencionados, incluyendo el traspaso o cesión a título gratuito a favor del Municipio de San Juan de todas las edificaciones enclavadas en las propiedades antes descritas que han sido construidas o erigidas por Estacionamientos Río Piedras, Inc. Copia de dicho Memorando de Entendimiento, incluyendo sus anejos, se incluye y se incorpora por referencia tal y como si estuviera aquí reproducido, para que forme parte integral de la presente Resolución.

Sección 2da.: La descripción registral de las fincas o parcelas antes referidas se expresa a continuación:

"PARCELA UNO (1)

-----**URBANA:** Parcela de terreno situada en el pueblo de Río Piedras, del término municipal de San Juan, Puerto Rico, con una cabida superficial de una (1) hectárea, setenta y tres (73) áreas y treinta y una (31) centiárea con cinco (5) céntimos de otra centiárea, equivalentes a diecisiete mil trescientos treinta y un metros cinco decímetros (17,331.05) cuadrados. Colinda por el NORTE, con la Calle Pedro Arzuaga; por el SUR, con la Calle Georgetti; por el ESTE, con la Calle Número Uno (1); y por el OESTE, con la Calle Braumbaugh. Está destinada a jardines.-----

-----Enclava un edificio soterrado de hormigón armado a dedicarse a estacionamiento con capacidad para setecientos (700) vehículos. Esta construcción es de forma rectangular de trescientos sesenta pies (360') de largo por ciento ochenta pies (180') de ancho, para un área de sesenta y cuatro mil ochocientos pies cuadrados (64,800 p.c.) aproximadamente, con un elevador, tiene tres (3) escaleras para acceso de peatones, servicios sanitarios para empleados y dos (2) áreas de vestidores para empleados de cien pies cuadrados (100 p.c.) cada uno, con acceso dicho estacionamiento al entrar por la Calle Georgetti y Arzuaga son de trescientos sesenta pies (360') de largo cada uno y los lados del edificio que dan hacia la Calle Número Uno (1) y hacia el resto del solar son de ciento ochenta pies (180') de largo cada uno.-----

-----Consta inscrita en el Registro de la Propiedad, Sección Segunda (II) de San Juan, a nombre del Municipio de San Juan, al folio ciento veinticinco (125) del tomo ciento cincuenta y uno (151) de Río Piedras, finca número siete mil doscientos ochenta y seis (7,286), inscripción segunda (2da).-----

PARCELA DOS (2)

-----**PREDIO DE TERRENO** radicado en la zona urbana de Río Piedras, término municipal de San Juan, Puerto Rico, con una cabida superficial de una cuerda con sesenta milésimas de cuerda (1.060 cda.) y equivalentes a cuatro mil ciento sesenta y siete metros cuadrados con mil ochocientos noventa y seis diez milésimas de metros cuadrado (4,167.1896 m.c.), y en linderos por el NORTE, con el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Antonio Vázquez, Pedro Rosario, Flor M. Silva, María C. de Beltrán, Sucesión Colberg, Braulio Muñoz, Germán Marrero, Rafael Díaz y Fructuoso Gándara; por el SUR, con la Avenida 65 de Infantería; por el ESTE con la Calle Número Uno; y por el OESTE, con Héctor Álvarez, Carmen Jiménez Vda. de Navarro y con la Calle Tizol. Mediante la Ordenanza Número Ciento Veintitrés (123) del cinco (5) de junio de mil novecientos sesenta y dos (1962), de este

J.M.
OTYP
le ruf

predio de terreno se traspasó al Servicio Estatal de Bomberos para la ubicación de un Parque de Bombas, una parcela con una cabida superficial de trescientos (300) metros cuadrados en lindes por el NORTE, con la Prolongación de la Calle Tizol; por el SUR, con la servidumbre de paso de la Avenida 65 de Infantería; por el ESTE, con terrenos del Municipio de San Juan; y por el OESTE, con terrenos de Carmen Jiménez Vda. de Navarro, la cual revertirá al Municipio de San Juan con todos sus accesorios y pertenencias, en cualquier momento que el Servicio Estatal de Bomberos deje de utilizarla para un parque de bombas. Prescindiendo de esta parcela de trescientos (300) metros cuadrados el solar perteneciente al Municipio de San Juan que aquí se describe tiene una cabida de tres mil ochocientos sesenta y siete metros cuadrados con mil ochocientos noventa y seis diez milésimas de metro cuadrado (3,867.1896 m.c.)-----

----Enclava Edificio Cafetería y otra estación de gasolina. Mide la Cafetería veintidós pies (22') de largo, por dieciocho pies dos pulgadas (18' 2") de ancho, con un área de cuatrocientos pies cuadrados (400 p.c.), y tiene además, dos (2) baños de ciento veinte pies cuadrados (120 p.c.) cada uno y un cuarto de desperdicio. La Estación de Gasolina tiene un área de mil trescientos pies cuadrados (1,300 p.c.) y tanques soterrados con la estructura superficial consistente de bombas y caseta de aproximadamente veinte pies cuadrados (20 p.c.)-----

----Consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Segunda (II) de San Juan, a nombre del Municipio de San Juan, al folio ciento cuarenta y uno (141) del tomo seiscientos noventa y siete (697) de Río Piedras, finca número diecinueve mil novecientos cincuenta y dos (19,952), inscripción primera (1ra).-----"

Sección 3ra.: La aprobación y ratificación del "Memorando de Entendimiento", que mediante esta Resolución se autoriza, está condicionada a que se corrija la comparecencia de la Segunda Parte a denominarse "El Arrendatario " en vez de "El Municipio" y que se le incorporen todas aquellas cláusulas y condiciones que sean requeridas por ley y/o reglamento, incluyendo los requisitos establecidos por el Contralor de Puerto Rico, en aquello que sea de aplicación a este negocio jurídico.

Sección 4ta.: Se autoriza al Alcalde, Hon. Jorge A. Santini Padilla, o al funcionario en quien éste delegue, a suscribir, otorgar y/o firmar la escritura y/o cualesquiera documentos necesarios, convenientes y/o incidentales para lograr el negocio jurídico recogido en el Memorando de Entendimiento que mediante esta Resolución se aprueba y ratifica; incluyendo cualquier documento necesario para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

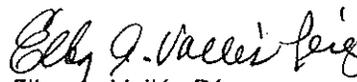
Sección 5ta.: La indemnización / compensación a favor de Estacionamientos Río Piedras, Inc., ascendente a trescientos mil dólares (\$300,000.00), será pagada con cargo a la partida 1000.XX.61160000.2712.0000.

Sección 6ta.: Las disposiciones de esta Resolución son separables e independientes unas de otras y si cualquier parte, párrafo, oración o sección de la misma, fuese declarada inconstitucional, nula o inválida por algún tribunal con jurisdicción y competencia, la determinación a tales efectos no afectará, menoscabará, ni invalidará las restantes disposiciones.

Handwritten notes and signatures on the left margin, including a large 'D' and other illegible marks.

Sección 7ma.: Cualquier Ordenanza, Resolución u Orden, que en todo o en parte resultare incompatible con la presente, queda por ésta derogada hasta donde existiere tal incompatibilidad.

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


Elba A. Vallés Pérez
Presidenta

YO, CARMEN M. QUIÑONES, SECRETARIA DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN, PUERTO RICO:

CERTIFICO: Que la precedente es el texto original del Proyecto de Resolución Número 63, Serie 2007-2008, aprobado por la Legislatura Municipal de San Juan, Puerto Rico, en la Sesión Extraordinaria, celebrada el día 3 de marzo de 2008, con los votos afirmativos de los Legisladores Municipales; las señoras Sara de la Vega Ramos, Linda A. Gregory Santiago, Paulita Pagán Crespo, Migdalia Viera Torres; y los señores Roberto Acevedo Borrero, José A. Berlinger Bonilla, José A. Dumas Febres, Diego G. García Cruz, Angel L. González Esperón, Rafael R. Luzardo Mejías, Manuel E. Mena Berdecía, Ramón Miranda Marzán; y la Presidenta, señora Elba A. Vallés Pérez; con los votos en contra de los señores Roberto Fuentes Maldonado; S. Rafael Hernández Trujillo y Rubén A. Parrilla Rodríguez; y no habiendo participado en la votación la señora Dinary Camacho Sierra.

CERTIFICO, ADEMÁS, que todos los Legisladores Municipales fueron debidamente citados para la referida Sesión, en la forma que determina la Ley.

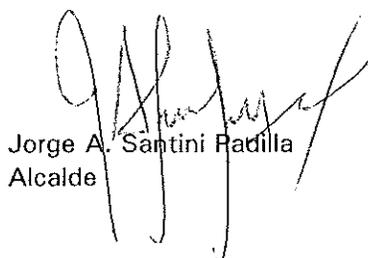
Y PARA QUE ASI CONSTE, y a los fines procedentes, expido la presente y hago estampar en las sesenta y ocho páginas de que consta la misma, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 4 de marzo de 2008.



Carmen M. Quiñones
Secretaría
Legislatura Municipal de San Juan

Aprobada:

5 de marzo de 2008


Jorge A. Santini Padilla
Alcalde

Handwritten initials



GOBIERNO MUNICIPAL DE SAN JUAN¹
Área de Operaciones e Ingeniería

MEMORANDO DE ENTENDIMIENTO

**CANCELACION DE ARRENDAMIENTO
 DE BIENES INMUEBLES MUNICIPALES
 Y TRANSMISION O CESION DE DOMINIO
 DE EDIFICACIONES ENCLAVADAS**

PROYECTO - RÍO 2012

EN LA CIUDAD DE SAN JUAN, Puerto Rico, a los treinta y un (31) días del mes de enero del año dos mil ocho (2008).

COMPARECEN

Amo
~~#A~~

DE LA PRIMERA PARTE: MUNICIPIO DE SAN JUAN, una entidad gubernamental del Estado Libre Asociado de Puerto Rico con personalidad jurídica propia al amparo de la Ley Número Ochenta y Uno (81) de treinta (30) de agosto de mil novecientos noventa y uno (1991), según enmendada, conocida como "Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", Título Veintiuno de Leyes de Puerto Rico Anotadas, Sección Cuatro Mil Uno y siguientes (21 L.P.R.A. § 4001 et seq.), con oficinas principales y domicilio legal en la Casa Alcaldía de la Ciudad de San Juan, Puerto Rico, representado en este acto por **ROBERTO ALSINA MIRANDA**, en su capacidad como manejador de proyecto y persona enlace del proyecto de redesarrollo "Río 2012" del Municipio de San Juan, quien es mayor de edad, casado, arquitecto y vecino de San Juan, Puerto Rico, y quien tiene las facultades necesarias para otorgar el presente memorando en virtud de la Orden Ejecutiva Número JS guión Cero Cincuenta y Uno (JS-051), Serie Dos Mil Siete guión Dos Mil Ocho (Serie 2007-2008), cuya copia se acompaña con este memorando como **EXHIBIT "A"**, y la Ordenanza Número Veintitres (23), Serie Dos Mil Siete guión Dos Mil Ocho (Serie 2007-2008), aprobada el veintidós (22) de diciembre del año dos mil siete (2007) por la Honorable Legislatura Municipal de San Juan, cuya copia se acompaña con este memorando como **EXHIBIT "B"**. Esta parte se denominará en lo sucesivo como "EL MUNICIPIO" o "EL ARRENDADOR", excepto cuando se disponga otra cosa o se denomine esta parte por su nombre completo o parcial.

¹ Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

MEMORANDO DE ENTENDIMIENTO

CANCELACION DE ARRENDAMIENTO
DE BIENES INMUEBLES MUNICIPALES
Y TRANSMISION O CESION DE DOMINIO
DE EDIFICACIONES ENCLAVADAS

DE LA SEGUNDA PARTE: ESTACIONAMIENTOS RIO PIEDRAS, INC., una corporación debidamente organizada y constituida de conformidad con las leyes vigentes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con oficina principal en la Ciudad de San Juan, Puerto Rico, representada en este acto por **HECTOR RAFAEL BALL GARCIA**, mayor de edad, casado, ejecutivo y vecino de San Juan, Puerto Rico, quien manifiesta y demuestra estar debidamente autorizado para comparecer en este otorgamiento, según consta de la Certificación de Resolución Corporativa suscrita por la Sub-Secretaria de la Corporación, Claribel Ruiz Ramírez, cuya copia se acompaña con este memorando como **EXHÍBIT "C"**. Esta parte se denominará en lo sucesivo como **"EL MUNICIPIO"**, excepto cuando se disponga otra cosa o se denomine esta parte por su nombre completo o parcial.

Las partes comparecientes en este escrito se aseguran mutuamente tener la capacidad y la facultad legal necesaria para este otorgamiento, en el carácter y la representación en que comparecen y dicen ostentar, comprometiéndose a acreditar dicha capacidad y facultad donde y cuando fuere menester, en virtud de lo cual libremente:

EXPONEN

PRIMERO: El veintidós (22) de diciembre del año dos mil siete (2007) la Honorable Legislatura Municipal de San Juan aprobó la Ordenanza Número Veintitrés (23), Serie Dos Mil Siete guión Dos Mil Ocho (Serie 2007-2008), para adoptar y aprobar el "Plan Maestro para el Redesarrollo y la Revitalización del Distrito Especial de la Plaza de la Convalecencia de Río Piedras", conocido también como "Proyecto guión Río Dos Mil Doce" ("Proyecto - Río 2012"). Véase, **EXHIBIT "B"**.

SEGUNDO: El referido proyecto municipal propone, en su fase inicial, integrar el contexto inmediato del Centro Urbano de Río Piedras a la Plaza de la Convalecencia y el Pasco de Diego para de esta forma establecer las pautas para el futuro desarrollo de este centro urbano; reconociendo que esta área central le brinda a **EL MUNICIPIO** una gran oportunidad de redesarrollo por el predominio del uso comercial y mixto, la abundancia de espacio público y el potencial que provee de conectar el centro con otras áreas periferales a través de diferentes arterias de transportación, el Tren Urbano y los otros medios masivos de transportación, lo cual brindaría un balance de actividades tanto de día como de noche.

TERCERO: El proyecto propuesto toma la Plaza de la Convalecencia como punto de partida por ser la misma el elemento público más importante del Centro Urbano de Río Piedras, y por que históricamente las plazas son el elemento público más importante de los conjuntos urbanos, y representan el centro de convergencia entre el espacio público y el privado. Esto hace indispensable que alrededor de la plaza se desarrollen proyectos de diverso uso para generar actividades diurnas y nocturnas que propicien su vitalidad. Es por ello que **EL MUNICIPIO** entiende que mejorando su espacio público (plazas, aceras, calles, entre otros) se puede incentivar el mejoramiento del espacio construido que la define. En este sentido, **EL MUNICIPIO** ha propuesto realizar una intervención inicial a

Handwritten signature/initials

Handwritten signature/initials

MEMORANDO DE ENTENDIMIENTO

CANCELACION DE ARRENDAMIENTO
DE BIENES INMUEBLES MUNICIPALES
Y TRANSMISION O CESION DE DOMINIO
DE EDIFICACIONES ENCLAVADAS

la Plaza de la Convalecencia para continuar trabajando con el concepto de espacio público (plaza) como generador de actividad.

CUARTO: A pesar de que la Plaza de la Convalecencia es el único espacio abierto de convergencia social en el Centro Urbano de Río Piedras, la misma se encuentra subutilizada debido a su pobre imagen, escasa vegetación, edificios de baja densidad en la periferia y aceras estrechas. Debido a ello es que **EL MUNICIPIO** ha programado mejoras consistentes en la instalación de nuevo mobiliario urbano, tales como bancos, luminarias, zafacones y la creación de áreas verdes, y muy particularmente, la rehabilitación del estacionamiento soterrado.

QUINTO: Consistente con las metas y objetivos establecidos en el Plan Maestro, antes referido, el **EL MUNICIPIO** ha desarrollado tres (3) prototipos de redesarrollo, los cuales incorporan las estrategias consideradas más importantes para la revitalización del área. Los principios de diseño adoptados en estos modelos han sido delineados para servir de guía en el desarrollo futuro de los bloques o manzanas claves que forman parte del designado Distrito Especial de la Plaza de la Convalecencia.

SEXTO: Precisamente, uno de los prototipos de redesarrollo adoptados por **EL MUNICIPIO** consiste en la remodelación de la Plaza de la Convalecencia como el espacio abierto más importante de Río Piedras.

SEPTIMO: Actualmente, la Plaza de la Convalecencia es un espacio poco utilizado y con necesidad de reparación. El Plan Maestro propone convertirla en la pieza central del proceso de revitalización del Distrito, lo cual habrá de lograrse mediante la densificación de las edificaciones que circundan o enmarcan la Plaza y con las mejoras de diseño urbano que han sido propuestas para cambiar la imagen del lugar. En cuanto a las mejoras físicas a la Plaza de la Convalecencia que han sido propuestas, se destacan las siguientes:

(A) Aumentar la densidad a lo largo de los límites de la Plaza con el redesarrollo de los bloques o manzanas (parcelas) claves que comprenden el designado Distrito Especial de la Plaza de la Convalecencia;

(B) Rediseñar la Plaza para incluir actividades programadas y mejorar las conexiones peatonales a otras partes de Río Piedras;

(C) Introducir edificios cívicos o institucionales para restablecer la Plaza como el centro de la comunidad;

(D) Modernizar las estructuras existentes y preservar y actualizar las edificaciones de importancia histórica;

Handwritten notes:
Gómez
~~HA~~

Handwritten notes:
J.M.
E. Lopez

MEMORANDO DE ENTENDIMIENTO

CANCELACION DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES MUNICIPALES Y TRANSMISION O CESION DE DOMINIO DE EDIFICACIONES ENCLAVADAS

(E) Introducir pórticos a lo largo de la parte frontal de los comercios con ventas al detal en el primer nivel;

(F) Proporcionar vegetación y mejorar las jardineras o paisajismo a lo largo de las aceras y en el parque que está situado entre la Plaza y la Iglesia Nuestra Señora del Pilar;

(G) Mejorar las fachadas de los edificios existentes y realizar la rotulación a lo largo de la parte frontal de los comercios;

(H) Incorporar jardines en las azoteas y mejorar el entorno de los techos para proporcionar variedad en espacios al aire libre; y

(I) Modernizar y traer la estructura de estacionamiento soterrado al cumplimiento con códigos vigentes.

OCTAVO: Con esos precedentes, y por causa de los trabajos de rehabilitación y/o modernización, entre otros, que se llevarán a cabo en la parte superficial de la Plaza así como en los solares o parcelas circundantes y en el estacionamiento soterrado de la misma, las partes aquí comparecientes han entendido conveniente dar por terminado o proceder con la cancelación del contrato de arrendamiento existente entre éstas, incluyendo el traspaso o cesión a título gratuito de todas las edificaciones enclavadas en las propiedades antes descritas que han sido construidas o erigidas por **EL ARRENDATARIO**, con el propósito de dar paso al desarrollo del Proyecto guión Dos Mil Doce ("Proyecto - Río 2012").

NOVENO: Con pleno conocimiento, convencimiento y conformidad con lo antes expuesto, las partes aquí comparecientes han convenido libre y voluntariamente otorgar la presente escritura, bajo las siguientes:

CLAUSULAS Y CONDICIONES

UNA: Titularidad; Descripción de las Propiedades - EL MUNICIPIO es dueño a título de dominio de las fincas o parcelas cuya descripción registral, se expresa a continuación:

PARCELA UNO (1)

---URBANA: Parcela de terreno situada en el pueblo de Río Piedras, del término municipal de San Juan, Puerto Rico, con una cabida superficial de una (1) hectárea, setenta y tres (73) áreas y treinta y una (31) centiárea con cinco (5) céntimos de otra centiárea, equivalentes a diecisiete mil trescientos treinta y un metros cinco décímetros (17,331.05) cuadrados. Colinda por el

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

MEMORANDO DE ENTENDIMIENTO

CANCELACION DE ARRENDAMIENTO
DE BIENES INMUEBLES MUNICIPALES
Y TRANSMISION O CESION DE DOMINIO
DE EDIFICACIONES ENCLAVADAS

NORTE, con la Calle Pedro Arzuaga; por el SUR, con la Calle Georgetti; por el ESTE, con la Calle Número Uno (1); y por el OESTE, con la Calle Braumbaugh. Está destinada a jardines.-----

-----Enclava un edificio soterrado de hormigón armado a dedicarse a estacionamiento con capacidad para setecientos (700) vehículos. Esta construcción es de forma rectangular de trescientos sesenta pies (360') de largo por ciento ochenta pies (180') de ancho, para un área de sesenta y cuatro mil ochocientos pies cuadrados (64,800 p.c.) aproximadamente, con un elevador, tiene tres (3) escaleras para acceso de peatones, servicios sanitarios para empleados y dos (2) áreas de vestidores para empleados de cien pies cuadrados (100 p.c.) cada uno, con acceso dicho estacionamiento al entrar por la Calle Georgetti y Arzuaga son de trescientos sesenta pies (360') de largo cada uno y los lados del edificio que dan hacia la Calle Número Uno (1) y hacia el resto del solar son de ciento ochenta pies (180') de largo cada uno.-----

-----Consta inscrita en el Registro de la Propiedad, Sección Segunda (II) de San Juan, a nombre del Municipio de San Juan, al folio ciento veinticinco (125) del tomo ciento cincuenta y uno (151) de Río Piedras, finca número siete mil doscientos ochenta y seis (7,286), inscripción segunda (2da).-----

PARCELA DOS (2)

-----"PREDIO DE TERRENO radicado en la zona urbana de Río Piedras, término municipal de San Juan, Puerto Rico, con una cabida superficial de una cuerda con sesenta milésimas de cuerda (1.060 cda.) y equivalentes a cuatro mil ciento sesenta y siete metros cuadrados con mil ochocientos noventa y seis diez milésimas de metros cuadrado (4,167.1896 m.c.), y en lindes por el NORTE, con el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Antonio Vázquez, Pedro Rosario, Flor M. Silva, María C. de Beltrán, Sucesión Colberg, Braulio Muñiz, Germán Marrero, Rafael Díaz y Fructuoso Gándara; por el SUR, con la Avenida 65 de Infantería; por el ESTE con la Calle Número Uno; y por el OESTE, con Héctor Alvarez, Carmen Jiménez Vda. de Navarro y con la Calle Tizol. Mediante la Ordenanza Número Ciento Veintitrés (123) del cinco (5) de junio de mil novecientos sesenta y dos (1962), de este predio de terreno se traspasó al Servicio Estatal de Bomberos para la ubicación de un Parque de Bombas, una parcela con una cabida superficial de trescientos (300) metros cuadrados en lindes por el NORTE, con la Prolongación de la

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

MEMORANDO DE ENTENDIMIENTO

CANCELACION DE ARRENDAMIENTO
DE BIENES INMUEBLES MUNICIPALES
Y TRANSMISION O CESION DE DOMINIO
DE EDIFICACIONES ENCLAVADAS

Calle Tizol; por el SUR, con la servidumbre de paso de la Avenida 65 de Infantería; por el ESTE, con terrenos del Municipio de San Juan; y por el OESTE, con terrenos de Carmen Jiménez Vda. de Navarro, la cual revertirá al Municipio de San Juan con todos sus accesorios y pertenencias, en cualquier momento que el Servicio Estatal de Bomberos deje de utilizarla para un parque de bombas. Prescindiendo de esta parcela de trescientos (300) metros cuadrados el solar perteneciente al Municipio de San Juan que aquí se describe tiene una cabida de tres mil ochocientos sesenta y siete metros cuadrados con mil ochocientos noventa y seis diez milésimas de metro cuadrado (3,867.1896 m.c.)-----

----Enclava Edificio Cafetería y otra estación de gasolina. Mide la Cafetería veintidós pies (22') de largo, por dieciocho pies dos pulgadas (18' 2") de ancho, con un área de cuatrocientos pies cuadrados (400 p.c.), y tiene además, dos (2) baños de ciento veinte pies cuadrados (120 p.c.) cada uno y un cuarto de desperdicio. La Estación de Gasolina tiene un área de mil trescientos pies cuadrados (1,300 p.c.) y tanques soterrados con la estructura superficial consistente de bombas y caseta de aproximadamente veinte pies cuadrados (20 p.c.)-----

----Consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Segunda (II) de San Juan, a nombre del Municipio de San Juan, al folio ciento cuarenta y uno (141) del tomo seiscientos noventa y siete (697) de Río Piedras, finca número diecinueve mil novecientos cincuenta y dos (19,952), inscripción primera (1ra).---

DOS: Tracto Registral y/o Extra-Registral – El tracto registral y/o extra-registral de la PARCELA UNO (1) y la PARCELA DOS (2), pertinente a este memorando, es el siguiente:

(A) Escritura Original de Arrendamiento – El dieciséis (16) de octubre del año mil novecientos setenta y dos (1972) las partes aquí comparecientes otorgaron en la Ciudad de San Juan, Puerto Rico, la Escritura Número Veinte (20), Escritura de Arrendamiento, ante el Notario Público Iván Díaz de Aldrey, en la cual se convino: (i) el arrendamiento de la finca identificada previamente, y subsiguientemente, como PARCELA UNO (1), para la construcción y operación de un edificio subterráneo para el estacionamiento de automóviles y usos accesorios en dicha propiedad; y (ii) la construcción de un terminal para el estacionamiento de vehículos de portadores públicos en la finca identificada previamente, y subsiguientemente, como PARCELA DOS (2), incluyendo servicios sanitarios y facilidades accesorias, tales como cafetería y local para la venta de gasolina y productos relacionados.

Handwritten signature

Handwritten signature

MEMORANDO DE ENTENDIMIENTO

CANCELACION DE ARRENDAMIENTO
DE BIENES INMUEBLES MUNICIPALES
Y TRANSMISION O CESION DE DOMINIO
DE EDIFICACIONES ENCLAVADAS

El término del arrendamiento se fijó en treinta y cuatro (34) años contados a partir de la fecha en que el estacionamiento que habría de ser construido en el subsuelo de la **PARCELA UNO (1)** estuviese disponible para el uso del público, o de la fecha en que se obtuviesen los permisos y certificados necesarios para la operación del estacionamiento, de haberse obtenido con posterioridad.

Según se desprende de la escritura antes referida, las partes aquí comparecientes acordaron que tanto el estacionamiento que habría de ser construido en el subsuelo de la **PARCELA UNO (1)**, así como todo título, derecho e interés de **EL ARRENDATARIO** en dicho estacionamiento y las facilidades accesorias que iban a ser construidas como parte del terminal de vehículos de portadores públicos en la **PARCELA DOS (2)**, y todo título, derecho e interés de **EL ARRENDATARIO** en dichas facilidades accesorias pasarían a ser propiedad de **EL MUNICIPIO** o **EL ARRENDADOR**, una vez expirase el término del arrendamiento, sin costo alguno para **EL MUNICIPIO** o **EL ARRENDADOR**.

(B) Acta Aclaratoria - El cinco (5) de junio del año mil novecientos setenta y tres (1973) las partes aquí comparecientes otorgaron en San Juan, Puerto Rico, un Acta Aclaratoria, Escritura Número Seis (6), ante el Notario Público Iván Díaz de Aldrey, a los fines de aclarar la descripción de la finca identificada previamente como **PARCELA DOS (2)**, toda vez que en lugar de expresar las medidas en metros cuadrados, en la anteriormente mencionada Escritura Número Veinte (20) se utilizó la medida de cuerdas. También el acta recogía otra serie de aclaraciones y enmiendas a varias de las cláusulas de la referida escritura, ninguna de las cuales afectó el término o el canon del arrendamiento.

(C) Modificación de Arrendamiento - El quince (15) de septiembre del año mil novecientos noventa y cuatro (1994) las partes aquí comparecientes otorgaron en San Juan, Puerto Rico, la Escritura Número Tres (3), Modificación de Arrendamiento, ante el Notario Público Reina I. Freyre Hau, en la cual se acordó la modificación del contrato de arrendamiento para extender el término por un período adicional de veintidós (22) años, a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura de modificación aquí referida, y aumentar los cánones correspondientes al arrendamiento. Sin embargo, de las resultas del estudio de título preparado el veintitrés (23) de enero del año dos mil ocho (2008) por la firma de investigadores de título, Hato Rey Title Insurance Agency, Inc., surge que dicha escritura de modificación no se encuentra ni inscrita ni pendiente de inscripción.

Por otra parte, de la escritura de modificación, a la cual se hace aquí referencia, se desprende que las partes tenían proyectado desarrollar conjuntamente un edificio en la finca previamente identificada como **PARCELA DOS (2)** para ubicar las oficinas administrativas de la Guardia Municipal de San Juan. Sobre este particular, las partes informan que dicho proyecto fue cancelado posteriormente, lo cual ratifican mediante el otorgamiento de este memorando.

TRES: Cargas y Gravámenes - Del estudio de título preparado el veintitrés (23) de enero del año dos mil ocho (2008) por la firma de investigadores de título, Hato Rey

Handwritten marks: a checkmark and some scribbles.

Handwritten signatures and initials on the left margin.

MEMORANDO DE ENTENDIMIENTO

CANCELACION DE ARRENDAMIENTO
DE BIENES INMUEBLES MUNICIPALES
Y TRANSMISION O CESION DE DOMINIO
DE EDIFICACIONES ENCLAVADAS

Title Insurance Agency, Inc., no surge que las fincas antes identificadas como PARCELA UNO (1) y PARCELA DOS (2) se encuentren afectadas por carga o gravamen alguno, ni por sí ni por su procedencia.

CUATRO: Cancelación del Contrato de Arrendamiento; Traspaso o Cesión de las Edificaciones - Tomando como base la parte expositiva de este memorando y las cláusulas precedentes, las partes aquí comparecientes acuerdan mediante este otorgamiento dar por terminado o cancelar el contrato de arrendamiento antes referido, y en su consecuencia, EL ARRENDATARIO acuerda devolver a EL MUNICIPIO las fincas antes descritas en la Cláusula UNA precedente, con todos sus usos, mejoras y/o edificaciones, modificaciones, derechos, servidumbres, título y/o interés, sin costo alguno para EL MUNICIPIO, a los fines de EL MUNICIPIO recobrar la posesión inmediata de dichas propiedades, solares o parcelas y edificaciones.

CINCO: Entrega de Posesión; Permiso de Acceso - La entrega, traspaso y/o la posesión formal de las fincas y edificaciones antes descritas se llevará a cabo a favor EL MUNICIPIO a la fecha del otorgamiento de la escritura formal de cancelación de arrendamiento y transmisión o cesión de las edificaciones enclavadas. EL ARRENDATARIO le entregará a EL MUNICIPIO todas las llaves que permitan acceso a todas las edificaciones y demás facilidades y/o predios. Sin embargo, mediante el otorgamiento de este memorando de entendimiento, EL ARRENDATARIO concede permiso irrestricto a EL MUNICIPIO para acceder a las parcelas y edificaciones descritas en la Cláusula UNA de este memorando, de forma tal, que EL MUNICIPIO pueda efectuar en las mismas todas las pruebas estructurales, de suelo, subsuelo, ambientales, tomar muestras y medidas, entre otras, que EL MUNICIPIO estime pertinentes, necesarias y/o convenientes para el desarrollo del proyecto.

SEIS: Entrega Libre de Cargas y Gravámenes - La devolución o entrega de las fincas y edificaciones, previamente identificadas, se efectuará libre de cargas y gravámenes que le pudieran afectar, excepto por aquellas servidumbres que hayan sido constituidas a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y sus instrumentalidades y/o el Gobierno de los Estados Unidos de América.

SIETE: Indemnización / Compensación - Constituirá la indemnización y/o compensación a favor de EL ARRENDATARIO, por la terminación o cancelación del contrato de arrendamiento previo a su vencimiento, la cantidad de TRESCIENTOS MIL DOLARES (\$300,000.00), en moneda legal de los Estados Unidos de América, cuya cantidad EL MUNICIPIO se obliga a pagar a EL ARRENDATARIO al momento en que se otorgue la escritura formal de cancelación de arrendamiento y transmisión o cesión de las edificaciones enclavadas. Esta cantidad representará el pago total y firme del valor económico del contrato de arrendamiento cuya terminación se acuerda mediante el presente memorando, dándose EL ARRENDATARIO como totalmente resarcido de cualquier pérdida que hubiese podido tener o pudiera tener en el futuro por la terminación acelerada del contrato de arrendamiento, y por la presente releva y exonera total y

600-1
#A

EMP
EMP

MEMORANDO DE ENTENDIMIENTO

CANCELACION DE ARRENDAMIENTO
DE BIENES INMUEBLES MUNICIPALES
Y TRANSMISION O CESION DE DOMINIO
DE EDIFICACIONES ENCLAVADAS

completamente a EL MUNICIPIO, sus funcionarios, empleados, consultores y/o aseguradores de toda responsabilidad en cuanto a cualquier reclamación, demanda, causa de acción, daño, cantidad de dinero, obligación o derecho que EL ARRENDATARIO pudiera interponer o incoar en contra de cualquiera de los anteriores, según sea el caso, como resultado de la terminación del contrato de arrendamiento.

OCHO: Método Utilizado para el Cómputo de la Indemnización / Compensación – La cantidad acordada por las partes toma como base el informe rendido por el doctor Alejandro G. Asmar, de la firma de consultores financieros y empresariales, AGA & Associates, siendo el antes mencionado un perito aceptado por las partes a quien se le encomendó la evaluación de los parámetros económicos, legales y financieros del contrato de arrendamiento y recomendó un “range” de valores que representaban el “valor presente” estimado en dicho contrato. En términos generales, la evaluación pericial tomó en consideración tanto los estados financieros mensuales y anuales de EL ARRENDATARIO como también los gastos del negocio, para a su vez calcular el valor presente de las fuentes y usos de dichos fondos, y aplicarle las correspondientes tasas de descuento. Copia del Informe Pericial se hace formar parte de este memorando de entendimiento como EXHIBIT “D”.

NUEVE: Condición Registral y/o Extra Registral de los Inmuebles – En la eventualidad de que EL ARRENDATARIO haya alterado o variado alguna circunstancia relacionada con el estado registral o extra registral de los solares o parcelas previamente descritas, y que no haya sido previamente autorizado por EL MUNICIPIO, EL ARRENDATARIO se obliga y garantiza a corregir y rectificar todo aquello que sea necesario para que se revierta dicha alteración o variación.

DIEZ: Límite Contractual de Responsabilidad - EL MUNICIPIO releva a EL ARRENDATARIO de cualquier responsabilidad con relación a la operación o no operación del estacionamiento soterrado de la Plaza de la Convalecencia, y acuerda indemnizar, eximir y exonerar de responsabilidad (“hold harmless”) a EL ARRENDATARIO de aquellas reclamaciones, acciones, demandas, derechos, daños, costos o gastos causados por eventos, incidentes o accidentes que ocurran a partir del día primero (1ro) del mes de febrero del año dos mil ocho (2008), y que estén relacionados con las condiciones físicas o ambientales de los terrenos y edificaciones descritos en la Cláusula UNA.

ONCE: Escritura Formal de Cancelación de Arrendamiento y Transmisión o Cesión de las Edificaciones Enclavadas – La escritura formal de cancelación de arrendamiento y transmisión o cesión de las edificaciones enclavadas se otorgará dentro del término de quince (15) días calendario contados a partir de la ratificación de este memorando por la Honorable Legislatura Municipal de San Juan mediante Ordenanza o Resolución al efecto. El término aquí concedido se considerará como uno directivo. No obstante, las partes se esforzarán al máximo para cumplir con el mismo.

6/24

EMP
EMP
EMP

MEMORANDO DE ENTENDIMIENTO

CANCELACION DE ARRENDAMIENTO
DE BIENES INMUEBLES MUNICIPALES
Y TRANSMISION O CESION DE DOMINIO
DE EDIFICACIONES ENCLAVADAS

Dicha escritura podrá contener otros términos y condiciones que sean necesarios y/o convenientes para cumplir con cualquier requerimiento legal y/o jurisprudencial, incluyendo requisitos que sean requeridos para lograr la inscripción de la escritura, a solicitud de cualquiera de las partes, incluyendo el notario autorizante.

DOCE: Designación del Notario Autorizante; Honorarios y Gastos – EL MUNICIPIO designará al notario que otorgará la escritura formal de cancelación de arrendamiento y transmisión o cesión de las edificaciones enclavadas.

Los honorarios notariales y gastos relativos al otorgamiento de dicha escritura serán asumidos por **EL MUNICIPIO**.

TRECE: Correspondencia; Notificación - Cualquier correspondencia o notificación relacionada con el proyecto que desee o deba cursarse entre las partes se hará por entrega personal o por correo a las siguientes personas y direcciones:

(A) **EL MUNICIPIO:**

P/C ARQ. ROBERTO ALSINA MIRANDA
Manejador de Proyecto y Persona Enlace
Municipio de San Juan
P.O. Box 9024100
San Juan, P.R. 00902-4100

(B) **EL ARRENDATARIO:**

P/C SR. HECTOR RAFAEL BALL GARCIA
Vice-Presidente
Estacionamientos Río Piedras, Inc.
Calle Los Mirtos Núm. 181
Urb. Hyde Park
San Juan, P.R. 00927-4234

CATORCE: Representantes Autorizados – Hasta que se disponga de otro modo, los representantes autorizados de ambas partes serán aquellos identificados en la cláusula precedente.

QUINCE: Renuncia de Derechos - Ninguna renuncia de derechos por una u otra parte, de cualquier incumplimiento por la otra parte en el cumplimiento de cualquiera de las disposiciones de este memorando de entendimiento:

(A) Operará o será interpretada como una renuncia de derecho sobre cualquier otro o sobre un incumplimiento adicional, no importa si de carácter igual o diferente;

Handwritten signature/initials

Handwritten signature/initials

MEMORANDO DE ENTENDIMIENTO

CANCELACION DE ARRENDAMIENTO
DE BIENES INMUEBLES MUNICIPALES
Y TRANSMISION O CESION DE DOMINIO
DE EDIFICACIONES ENCLAVADAS

(B) Tampoco tendrá efecto a menos que sea por escrito, debidamente firmado por un representante autorizado de tal parte;

(C) Ni la falla por una parte en insistir, en alguna ocasión, en el cumplimiento de los términos, condiciones y disposiciones de este memorando, ni el tiempo u otra indulgencia concedidas por una parte a la otra, actuará como la renuncia de derecho sobre tal incumplimiento, como aceptación de cualquier variación, ni como renuncia de este derecho u otro derecho cualquiera bajo el presente memorando.

DIECISEIS: Efectividad del Memorando de Entendimiento; Ratificación -

Este memorando, en lo que respecta a las obligaciones asumidas por **EL MUNICIPIO**, entrará en vigor y será efectivo una vez el mismo sea ratificado por la Honorable Legislatura Municipal mediante Ordenanza o Resolución al efecto, cuya copia certificada se someterá como documento. No se reconocerá obligación vinculante o contractual alguna entre las partes hasta tanto sea ratificado este memorando en la forma antes dispuesta. **EL ARRENDATARIO** asume todo el riesgo que implica el que este memorando pueda no ser ratificado por la Honorable Legislatura Municipal, por lo cual releva y exonera total y completamente a **EL MUNICIPIO** y/o a cualquier otra persona, natural o jurídica, funcionario, empleado, consultor o asesor que incluso haya participado durante o del proceso de negociación, por cualesquiera daños y perjuicios que pudiere haber sufrido **EL ARRENDATARIO** como resultado de la no ratificación de este memorando, incluyendo gastos relacionados con la preparación de documentos y sus borradores, comparecencias, asesoramiento, estudios, entre otros. **EL ARRENDATARIO** reconoce haber revisado, discutido, negociado y firmado este memorando a serle sometido a la Honorable Legislatura Municipal de San Juan, y acepta que dicha firma, incluyendo la firma de cualquier funcionario municipal que se haya estampado en el mismo, no le otorga validez jurídica al documento hasta su ratificación por la Honorable Legislatura Municipal de San Juan.

DIECISIETE: Disposiciones Legales Aplicables -

Este memorando será gobernado por las leyes y/o reglamentos del Gobierno de los Estados Unidos de América y del Estado Libre Asociado de Puerto Rico que le sean aplicables, así como por las Ordenanzas, Ordenes Ejecutivas y Reglamentos aprobados por **EL MUNICIPIO**.

DIECIOCHO: Separabilidad -

De resultar nulo(a) algún(a) párrafo, cláusula, sección, inciso, frase, oración y/o palabra contenido(a) en este memorando, o en cualquier anejo incorporado al mismo, y así ser declarado por un tribunal con jurisdicción para ello, los(as) restantes párrafos, cláusulas, secciones, incisos, frases, oraciones y/o palabras del mismo permanecerán vigentes y con toda su fuerza legal entre las partes.

Las partes se comprometen a negociar de buena fe los términos y condiciones de las partes de este memorando que sean declaradas nulos para llegar a un acuerdo que sea similar, pero válido.

Handwritten signature/initials

Handwritten signature/initials

MEMORANDO DE ENTENDIMIENTO

CANCELACION DE ARRENDAMIENTO
DE BIENES INMUEBLES MUNICIPALES
Y TRANSMISION O CESION DE DOMINIO
DE EDIFICACIONES ENCLAVADAS

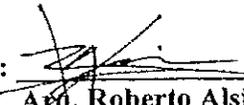
DIECINUEVE: Acuerdo de Subsanción - Las partes aquí comparecientes, por cualquier motivo, se comprometen y se obligan a otorgar y suscribir toda clase de documentos públicos y/o privados que sean necesarios y/o convenientes o requeridos para suplir cualquier omisión o detalle que deba aclararse, corregirse, enmendarse o adicionarse para que los actos que comprenden este memorando sean elevados a escritura pública y sean correctamente inscritos en el Registro de la Propiedad, incluyendo cualquier Acta Aclaratoria. Tanto **EL MUNICIPIO** como **EL ARRENDATARIO** deberán esforzarse al máximo por cooperar y acelerar cualquier transacción relacionada con lo antes expuesto.

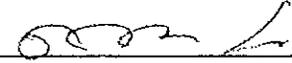
VEINTE: Aceptación - Las partes aquí comparecientes aceptan la cancelación o terminación del contrato de arrendamiento y la transmisión o cesión de las edificaciones enclavadas en las propiedades inmuebles antes descritas, sujeto a todos los términos, estipulaciones, cláusulas y condiciones consignados, y aceptan este memorando por encontrar sus términos y condiciones conforme a lo convenido.

TAL ES EL MEMORANDO DE ENTENDIMIENTO que formalizan las partes, hoy día treinta y uno (31) del mes de enero del año dos mil ocho (2008).

MUNICIPIO DE SAN JUAN

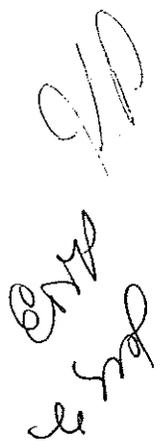
ESTACIONAMIENTOS RIO PIEDRAS,
INC.

Por: 
Arq. Roberto Alsina Miranda
Manejador de Proyecto
y Persona Enlace
Proyecto - Río 2012

Por: 
Sr. Héctor Rafael Ball García
Vice-Presidente







MEMORANDO DE ENTENDIMIENTO
CANCELACION DE ARRENDAMIENTO
DE BIENES INMUEBLES MUNICIPALES
Y TRANSMISION O CESION DE DOMINIO
DE EDIFICACIONES ENCLAVADAS

APENDICE

- EXHIBIT A - Orden Ejecutiva Número JS guión Cero Cincuenta y Uno (JS-051), Serie Dos Mil Siete guión Dos Mil Ocho (Serie 2007-2008).
- EXHIBIT B - Ordenanza Número Veintitrés (23), Serie Dos Mil Siete guión Dos Mil Ocho (Serie 2007-2008), aprobada el veintidós (22) de diciembre del año dos mil siete (2007) por la Honorable Legislatura Municipal de San Juan.
- EXHIBIT C - Certificación de Resolución Corporativa suscrita por la Sub-Secretaria de Estacionamientos Río Piedras, Inc., Sra. Claribel Ruiz Ramírez.
- EXHIBIT D - Informe Pericial preparado por el Dr. Alejandro G. Asmar, de la firma de consultores financieros y empresariales, AGA & Associates.

copy

[Handwritten signature]

[Handwritten notes]

MUNICIPIO DE LA CIUDAD CAPITAL
SAN JUAN BAUTISTA

ORDEN EJECUTIVA NUM JS - 051
SERIE 2007-2008

Melissa Sanchez B.
4:49 PM

PARA DESIGNAR AL ARQUITECTO ROBERTO ALSINA MIRANDA COMO MANEJADOR DE PROYECTO Y PERSONA ENLACE DEL PROYECTO DE REDESARROLLO "RÍO 2012"; CREAR EL COMITÉ DE TRABAJO PARA DICHO PROYECTO; ESTABLECER DEBERES Y RESPONSABILIDADES; Y PARA OTROS FINES.

- POR CUANTO: La Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como "Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 1991", declara como política pública del Gobierno de Puerto Rico el otorgar a los municipios los mecanismos, poderes y facultades legales, fiscales y administrativas necesarias para asumir un rol central y fundamental en su desarrollo social, económico y urbano;
- POR CUANTO: La Ley de Municipios Autónomos, antes citada, faculta a los Alcaldes realizar de acuerdo a la ley, todas las gestiones necesarias, útiles y convenientes para ejecutar las funciones y facultades municipales con relación a obras públicas y servicio de todos los tipos y de cualquier naturaleza;
- POR CUANTO: Además, el Artículo 2.004, de la referida ley, establece la responsabilidad de cada municipio de ordenar y reglamentar y resolver cuanto sea necesario y conveniente para atender las necesidades locales y para su prosperidad y desarrollo. En ese sentido se faculta a los municipios para establecer política, estrategias y planes dirigidos a la ordenación de su territorio, la conservación de sus recursos y a su óptimo desarrollo, así como para contribuir a la planificación y solución del problema de la vivienda económica de interés social, mediante el desarrollo de proyectos

OMP
4/10/08

de vivienda, la distribución de solares para la construcción de viviendas y la renovación urbana y rural;

POR CUANTO: El Plan de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan, está vigente desde el 13 de marzo de 2003. Dicho Plan se fundamenta en una "Visión Urbanística Sustentable" que habrá de recuperar la ciudad, su individualidad colectiva, y su espacio urbano. Su política pública se ha guiado por los preceptos que plantea el Desarrollo Sustentable. Este recoge y articula las tres (3) iniciativas de desarrollo inteligentes: (1) Redesarrollo, (2) Revitalización y (3) Conservación;

POR CUANTO: Además de las estrategias de redesarrollo y revitalización consideradas en el Plan de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan, la Ley de Municipios Autónomos también faculta a los municipios a establecer o designar zonas de mejoramiento residencial y distritos de mejoramiento comercial;

POR CUANTO: Río 2012 es el nuevo mega proyecto planificado por la Actual Administración de la Ciudad Capital para rehabilitar el sector de Río Piedras en el que se contempla la construcción de viviendas, oficinas y comercios con la intención de transformarla en una comunidad vibrante, segura y limpia, con la actividad típica de una ciudad universitaria. El Proyecto se encuentra en la etapa de comienzo de los estudios que permitirán comenzar la remodelación de la Plaza Convalecencia como parte de las mejoras contempladas en Río 2012. Este proyecto nace como un Plan Maestro para convertir a Río Piedras en una ciudad universitaria, en la que se pueda disfrutar y celebrar actividades culturales y festivas en un ambiente sano y seguro;

POR CUANTO: El propósito de la revitalización en Río Piedras es:

- Preservar la riqueza cultural y la herencia arquitectónica
- Aumentar la densidad a través del redesarrollo de parcelas estratégicas
- Introducir el uso mixto adecuado
- Mejorar la conectividad y calidad de los espacios peatonales

Handwritten signature and initials:
[Signature]
[Initials]
[Handwritten text]

- Crear nuevos y vibrantes espacios públicos
- Modernizar las estructuras de estacionamientos y proveer espacios adicionales
- Introducir pórticos y orientar los edificios hacia las calles
- Mejorar las fachadas y la señalización

POR CUANTO: Con el Proyecto Río 2012, se contempla además, estimular la economía del sector repoblando las áreas adyacentes a la Plaza Convalecencia y atraer visitantes al área. Este proyecto es uno a largo plazo, donde la primera fase será desarrollada completamente por el Gobierno Municipal, en la que se renovaran la Plaza Convalecencia, así como el estacionamiento soterrado. Además, se construirá un edificio que albergará oficinas municipales para ofrecer un mejor servicio al público en general. La segunda fase la comprende el desarrollo de 10 parcelas en áreas contiguas a la Plaza en donde se contempla la construcción de 1,124 unidades de viviendas en edificios de sobre cuatro pisos, que traerá a residir al área a sobre 4,000 personas. Estas viviendas tendrán precios asequibles para la familia promedio y serán un atractivo para empleados, profesores y profesionales. Además, se desarrollarán 166 mil pies cuadrados de espacios comerciales y 900 mil pies cuadrados de oficinas, con 3,000 espacios de estacionamiento;

POR CUANTO: Este gran proyecto tiene un impacto económico aproximado de 1,500 millones de dólares y además, estimulará la colaboración y el desarrollo con la empresa privada. El mismo generará alrededor de 10,000 empleos directos e indirectos durante todo el desarrollo;

POR CUANTO: El Municipio de San Juan se convierte una vez más en un agente iniciador, facilitador y coordinador que sirve como cauce inmediato de participación del sector privado en asuntos de fin público relacionados con el progreso económico y el desarrollo de infraestructura en la Ciudad Capital;

POR CUANTO: Nos encaminamos a atender las nuevas realidades sociales y económicas que han llevado a los gobiernos, particularmente a los municipios, al límite de sus capacidades para sostener demandas ilimitadas de empleo,

Handwritten signature and initials:
M
B
C
M

vivienda, comercio, industria e infraestructura. Con ese propósito hemos de lograr la participación del sector privado, en cooperación y empresa con el sector público;

POR CUANTO: Con la aprobación de la Ley Número 212 de 29 de agosto de 2002, según enmendada, conocida como “Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos”, se establece como política pública del Gobierno de Puerto Rico el repoblar, fortalecer y revitalizar los centros urbanos mediante, entre otros medios, el desarrollo y la ocupación de viviendas, la rehabilitación de las áreas comerciales, entre otros. También se declara política pública, la inversión prioritaria de las agencias del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y de los municipios en dichos centros urbanos, así como el fomentar la inversión privada en el desarrollo de los centros urbanos de los municipios. Sobre esta inversión privada se dice que urge el desarrollo de instrumentos creativos que permitan que el sector privado se vincule con alto compromiso a los proyectos de revitalización, al tiempo que recibe incentivos que le permitan invertir en los centros urbanos;

POR CUANTO: A los fines de lograr las metas de renovación urbana a las que se ha hecho referencia en esta Orden Ejecutiva, es necesario designar un manejador de proyecto y persona enlace que ejecute las iniciativas relacionadas al mismo. De igual forma, resulta necesario crear un comité de trabajo para dicho proyecto, así como establecer deberes y responsabilidades.

POR TANTO: Yo, Jorge A. Santini Padilla, en virtud de la autoridad que me confiere la Ley Número 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como la “Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, **DISPONGO LO SIGUIENTE:**

PRIMERO: Designo al Arquitecto Roberto Alsina Miranda como manejador de proyecto y persona enlace del proyecto de redesarrollo “Río 2012”.

SEGUNDO: Se crea el “Comité de Trabajo Río 2012” el cual estará integrado por la Directora de la Oficina de Asuntos Legales; el Director del Departamento de Desarrollo Económico del Municipio de San Juan; el Sub-Director Ejecutivo del Área de Administración y Servicios Sociales; los asesores

[Handwritten signatures and initials in the left margin]

externos Ing. Cesar Barreto, Sra. Lourdes Rovira y el Lcdo. Carlos Rodríguez Boneta, estos últimos, siempre que exista una relación contractual con el Municipio de San Juan que así lo permita.

TERCERO:

El manejador del Proyecto "Río 2012" tendrá las siguientes funciones y responsabilidades:

1. Planificar, dirigir y supervisar el funcionamiento del Proyecto;
2. Reunir al Comité de Trabajo "Río 2012";
3. Realizar todos los actos convenientes o necesarios para lograr eficazmente los objetivos que supone la política enunciada en esta Orden Ejecutiva, incluyendo la contratación de estudios especializados;
4. Determinar los recursos humanos necesarios para llevar a cabo la ejecución o realización de las actividades que le sean delegadas, incluyendo recomendar el nombramiento de funcionarios y/o empleados para el proyecto;
5. Obtener servicios, mediante contrato, de personal técnico, profesional o altamente especializado, o de otra índole, que sea necesario para la realización del proyecto;
6. Otorgar contratos y demás instrumentos y documentos necesarios para el desarrollo del Proyecto;
7. Delegar alguna función o facultad que le haya sido conferida, excepto las mencionadas en los anteriores incisos cinco (5) y seis (6);
8. Recomendar al Alcalde la adopción, enmienda y derogación de cualquier reglamento aplicable a la consecución del proyecto;
9. Preparar, recibir y administrar el presupuesto del Proyecto "Río 2012";
10. Representar al Proyecto "Río 2012" en los actos y actividades que así lo requieran;

CUARTO:

Los Directores de todas las Oficinas y Unidades Administrativas del Municipio de San Juan, darán, dentro de sus posibilidades presupuestarias

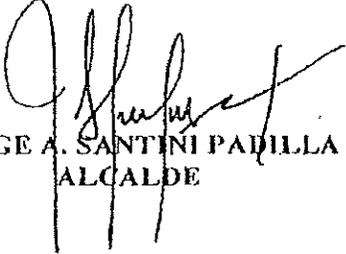
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

y de personal, el apoyo necesario al Proyecto "Río 2012", para lograr los fines promulgados mediante esta Orden Ejecutiva.

QUINTO:

Esta Orden Ejecutiva comenzará a regir inmediatamente después de su firma y ratifica cualquier gestión realizada por el Arquitecto Roberto Alsina Miranda con relación al Proyecto "Río 2012", a partir del 1ro. de septiembre de 2007.

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, expido la presente Orden Ejecutiva bajo mi firma, en la Ciudad de San Juan, Puerto Rico, hoy 22 de octubre de 2007.



JORGE A. SANTINI PADILLA
ALCALDE

Handwritten notes:
9/11
CMT
e mp

MUNICIPIO DE LA CIUDAD CAPITAL
SAN JUAN BAUTISTA¹

ORDENANZA NUM. 23
SERIE 2007-2008
(P. de O. Núm. 22, Serie 2007-2008)

APROBADA:

22 de diciembre de 2007

ORDENANZA

PARA APROBAR Y ADOPTAR EL "PLAN MAESTRO PARA EL REDESARROLLO Y LA REVITALIZACION DEL DISTRITO ESPECIAL DE LA PLAZA DE LA CONVALECENCIA DE RIO PIEDRAS", CONOCIDO TAMBIEN COMO "PROYECTO - RIO 2012"; APROBAR Y ADOPTAR EL "DISTRITO ESPECIAL DE LA PLAZA DE LA CONVALECENCIA"; DECLARAR DE NECESIDAD Y UTILIDAD PUBLICA LA ADQUISICION MEDIANTE COMPRAVENTA, CESION, EXPROPIACION FORZOSA, ENTRE OTROS, DE VARIOS SOLARES O PARCELAS CIRCUNDANTES A LA PLAZA DE LA CONVALECENCIA DE RIO PIEDRAS, Y AUTORIZAR AL MUNICIPIO DE SAN JUAN, REPRESENTADO POR SU ALCALDE, O EL FUNCIONARIO EN QUIEN ESTE DELEGUE, A ADQUIRIR DICHOS SOLARES O PARCELAS MEDIANTE COMPRAVENTA, CESION, EXPROPIACION FORZOSA, ENTRE OTROS, POR SI O MEDIANTE EL ESTABLECIMIENTO DE CONSORCIOS URBANISTICOS DE INTERVENCION CON EL SECTOR PRIVADO; AUTORIZAR AL MUNICIPIO DE SAN JUAN, REPRESENTADO POR SU ALCALDE, O EL FUNCIONARIO EN QUIEN ESTE DELEGUE, A SOLICITAR PROPUESTAS ("REQUEST FOR PROPOSALS") PARA LA VENTA, CESION, ARRENDAMIENTO, ENTRE OTROS, DE VARIOS INMUEBLES MUNICIPALES LOCALIZADOS EN EL DENOMINADO DISTRITO ESPECIAL DE LA PLAZA DE LA CONVALECENCIA DE RIO PIEDRAS, INCLUYENDO AQUELLOS QUE SEAN ADQUIRIDOS MEDIANTE COMPRAVENTA, CESION, EXPROPIACION FORZOSA,

¹ Estado Libre Asociado de Puerto Rico

Handwritten notes:
M/D
entp
le me
entp
le me

ENTRE OTROS, A LOS FINES DE LOGRAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS METAS Y OBJETIVOS CONTEMPLADOS EN EL "PROYECTO - RIO 2012"; Y PARA OTROS FINES.

POR CUANTO: El Municipio de San Juan ha establecido como una de sus políticas matrices, la rehabilitación, revitalización y repoblamiento de sus principales centros urbanos y zonas históricas, entre ellos, el Centro Urbano de Río Piedras.² Con este propósito, las estrategias y programas esbozados en el "Plan de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan" (en adelante, el "POT")³, están dirigidos a recuperar la ciudad, su espacio público, lograr una mayor accesibilidad peatonal y vehicular, favorecer un aumento en densidad poblacional, promover un balance de actividades a través de usos mixtos compatibles y complementarios y crear un ambiente urbano con vitalidad, dinamismo socioeconómico y seguro para sus habitantes;

POR CUANTO: Para lograr dichos fines se ha reconocido la importante participación y aportación de todos los sectores, tanto públicos como privados, tomando en consideración que le corresponde al gobierno establecer la política pública dirigida a mejorar la calidad de vida de los habitantes. En cuanto a esta participación público-privada en la revitalización de los centros urbanos, la Ley Núm. 212 de 29 de agosto de 2002, según enmendada, conocida como "Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos", 21 L.P.R.A. § 1095 et seq., declara política pública, la inversión prioritaria de las agencias del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y de los municipios en dichos centros urbanos, así como el fomentar la inversión privada en el desarrollo de los centros urbanos de los municipios;

POR CUANTO: Sobre dicha inversión privada se dice que urge el desarrollo de instrumentos creativos que permitan que el sector privado se vincule con alto compromiso a los proyectos de revitalización, al tiempo que recibe incentivos que le permitan invertir en los centros urbanos. El estatuto impone la creación de instrumentos que hagan rentable la inversión privada en los centros urbanos con garantía por parte del gobierno de que se reducirán al máximo los trámites gubernamentales; y un acuerdo de sociedad entre el gobierno central, los municipios y el sector privado; "Socios en el Desarrollo del Gran Proyecto del Siglo XXI, la Ciudad Habitable";

POR CUANTO: Siguiendo esa política pública, el Municipio de San Juan reconoce que la participación del sector privado en la rehabilitación de los centros urbanos es indispensable y debe estimularse la inversión de dicho sector mediante el establecimiento de consorcios urbanísticos de intervención entre el Municipio y el sector privado; reconociendo que de forma independiente, tanto uno como el otro, carecen de las herramientas necesarias para lograr el redesarrollo y la revitalización de tales centros, incluyendo el Centro Urbano de Río Piedras, cuya problemática es el foco de atención en la presente Ordenanza. Es por esto que desde la perspectiva municipal, la propuesta en la cual se busca la participación del sector privado, está

² También son de vital importancia el Centro Urbano de Santurce, y las Zonas Históricas de Miramar y el Viejo San Juan, los cuales también están considerados por esta Administración para su redesarrollo y revitalización.

³ El POT fue aprobado por la Legislatura Municipal de San Juan, el 26 de febrero de 2002, mediante la Ordenanza Núm. 73, Serie 2001-2002. Posteriormente, fue adoptado por la Junta de Planificación, el 9 de octubre de 2003, mediante la Resolución JP-PT-18, y finalmente fue aprobado por la entonces Gobernadora del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Hon. Sila M. Calderón, el 13 de marzo de 2003, mediante el Boletín Administrativo Núm. OE-2003-16.

Handwritten signatures and initials on the left margin, including "GMP" and "E.M.P.".

dirigida a atender las nuevas realidades sociales y económicas que han llevado a los gobiernos, particularmente a los municipios, al límite de sus capacidades para sostener demandas ilimitadas de empleo, vivienda, comercio, industria e infraestructura, entre otros; constituyéndose el financiamiento privado una de las más prometedoras alternativas para incrementar e incentivar el desarrollo económico. Siendo evidente las limitaciones fiscales que confrontan tanto los gobiernos nacionales, estatales y locales, es tarea impostergable la identificación de opciones no tradicionales en cuanto a cursos de acción capaces de ofrecer solución a los problemas particulares de la renovación urbana;

POR CUANTO: La reestructuración acelerada de la economía mundial, posible por el vertiginoso cambio tecnológico aplicado a las comunicaciones, al comercio internacional y la administración y manejo de la información, ha precipitado un proceso de reestructuración social y política en los Estados Unidos. Los efectos de ese proceso se han extendido a Puerto Rico. Las limitaciones económicas que confrontan hoy el estado y los gobiernos municipales no le permiten ser proveedores de servicios, patronos de última instancia y agentes de distribución de ingresos y riqueza. El financiamiento de la infraestructura compete con prioridades gubernamentales de corto plazo. Por ello, urge poner en marcha una estrategia que permita y estimule la participación privada en el riesgo, y en el rendimiento, que implica la inversión en la creación, operación y mantenimiento de la estructura urbana. Por otro lado, la experiencia ha demostrado que sin una fuerte iniciativa pública no se ponen en marcha verdaderos proyectos transformadores de la ciudad. En este sentido, la concertación y la cooperación, requieren iniciativa gubernamental, innovación legal y financiera, inversión privada y consenso ciudadano;

POR CUANTO: La propuesta participación privada es más necesaria aún en proyectos de renovación urbana donde los costos relacionados con la adquisición de terrenos y el diseño y construcción de proyectos de impacto urbanístico no pueden ser asumidos económicamente por los gobiernos municipales, lo que resulta en un estado de inmovilidad que rodonda en un alarmante estado de deterioro físico y ambiental de la ciudad, en detrimento de una mejor calidad de vida para todos los ciudadanos;

POR CUANTO: En el caso particular del área metropolitana de San Juan, esta constituye uno de los espacios estratégicos más importantes con los que cuenta Puerto Rico, no solo por la imagen emblemática que tiene la misma, sino también debido a que aquí se concentra un elevado número de actividades de carácter administrativo, financiero, cultural, comercial, turístico y de servicios, los que en conjunto, han contribuido a dotar a San Juan de una base económica con un extenso grado de diversificación. Sin embargo, existe una honda preocupación en cuanto a los problemas de desempleo, despoblación y escasez de vivienda que se continúan observando en diversos sectores y que redujo significativamente la vitalidad urbana en los últimos años. También es observable el deterioro del espacio público y la infraestructura; la migración de actividades comerciales e industriales hacia la periferia de la ciudad y municipios circundantes; áreas y comunidades social y económicamente deprimidas; falta de optimización del suelo; usos inconexos; pérdida de densidad; usos no conformes; falta de conservación de suelos; falta de maximización del uso de recursos de transporte colectivo, entre otros;



 @MP & me
 le mp

POR CUANTO: Precisamente, esta inquietud se ve también reflejada a nivel del gobierno central lo cual se hace evidente con la aprobación de la "Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos", antes citada, la cual establece como política pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico el repoblar, fortalecer y revitalizar los centros urbanos mediante, entre otros medios, el desarrollo y la ocupación de viviendas, la rehabilitación de las áreas comerciales, el arbolaje de las aceras y las plazas, la creación de áreas de estacionamiento, el desarrollo de áreas comunitarias, parques y espacios recreativos, la construcción y reparación de estructuras y la edificación en solares baldíos;

POR CUANTO: Por desempeñar un rol importante en el desarrollo de San Juan, el caso particular del Centro Urbano de Río Piedras ha sido objeto de varios estudios, programas y propuestas dirigidos a revertir su deterioro físico y social. Río Piedras, concentra una actividad económica fuerte sustentada en gran medida por un centro de comercio y de servicios diversificados y activos, un centro de transporte intermodal extenso, una gran concentración de oficinas públicas e instituciones educativas y una gran cantidad de estructuras de carácter histórico. No obstante, la zona comercial tradicional se encuentra deteriorada y la zona residencial se ha visto afectada por la continua división de las estructuras para rentarlas como hospedajes y apartamentos de bajo costo y la introducción de usos comerciales incompatibles con el carácter residencial. La población que reside permanentemente es mínima, debido entre otras razones, a la presencia del Recinto de Río Piedras de la Universidad de Puerto Rico, la cual atrae una gran cantidad de población flotante; por lo que se requiere de una población permanente que le devuelva el carácter de ciudad viva que ha ido perdiendo con el predominio del uso comercial en el casco urbano y la falta de oferta de vivienda adecuada;

POR CUANTO: Entre los estudios que se han llevado a cabo sobre el particular se destaca el "Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras" (en adelante, "Plan de Desarrollo Integral") vigente desde el 6 de diciembre de 1996. Este Plan, aprobado por la Junta de Planificación en virtud de la Ley Núm. 75 de 5 de julio de 1995, reconoce la necesidad de atender el deterioro físico y social del centro urbano tradicional de Río Piedras mediante la estructuración de un programa de incentivos especiales para estimular su rehabilitación. Como uno de los mecanismos de planificación integral para la rehabilitación, recuperación y desarrollo del área, se designó a Río Piedras como una "Zona de Interés Turístico" y se creó el "Grupo de Trabajo Interagencial Especial para Río Piedras", presidido por la Junta de Planificación. Posteriormente, mediante la Ley Núm. 236 de 15 de agosto de 1999, según enmendada, conocida como "Ley para la Rehabilitación de Río Piedras", 23 L.P.R.A. § 7013, se le asignó la dirección al Recinto de Río Piedras de la Universidad de Puerto Rico, y se creó el "Comité Timón Pro Desarrollo de Río Piedras" para la continua revisión del plan;

POR CUANTO: A pesar de los esfuerzos que se realizaron para revitalizar a Río Piedras, ha sido más que evidente que ni las medidas presentadas en el "Plan de Desarrollo Integral", ni los incentivos ofrecidos por la Ley Núm. 75, antes citada, resultaron

* Sin embargo, cabe señalar que el referido Plan de Desarrollo Integral fue adoptado por el POT y se utilizó de base para la elaboración del "Plan de Rehabilitación de Río Piedras" preparado por la Oficina de Planificación y Ordenación Territorial del Municipio de San Juan, aprobado el 13 de septiembre de 2006 por la Legislatura Municipal, mediante la Ordenanza Núm. 8, Serie 2006-2007, y que entró en vigor el 26 de octubre de 2006.

Handwritten notes and signatures on the left margin, including "OTMP" and "de mof".

efectivos en densificar el centro urbano, promover su desarrollo económico y frenar el desparrame;

POR CUANTO: Ante la pobre ejecución de los planes que se habían aprobado para Río Piedras, el Municipio de San Juan actualizó y amplió en el POT toda la política dirigida a la rehabilitación y redesarrollo de los centros urbanos y se diseñaron herramientas reglamentarias y de acción encaminadas a atender y lograr el resurgir de estas áreas centrales. Entre estas herramientas, se desarrollaron Planes Especiales o Normas Urbanísticas que evalúan la condición actual del área y proponen proyectos puntuales de intervención urbana dirigidos a reordenar el territorio y mejorar el aprovechamiento de los usos existentes. Estos "Planes Especiales o Normas Urbanísticas", elaborados mediante un amplio proceso de discusión y participación, están atados a los "Distritos Sobrepuestos de Redesarrollo y Revitalización (RD - 1, RD - 2 y RD - 3)" cuyo propósito es consolidar la ciudad y estimular el proceso de rehabilitación de los centros urbanos y de la zona histórica.⁵

POR CUANTO: Otra herramienta efectiva del POT es el "Programa de Transferencia de Derechos de Desarrollo" que en conjunto con las Bonificaciones y Amenidades están dirigidas a redesarrollar y aumentar la densidad de las zonas centrales a la vez que se conserva la zona sur como área de conservación de recursos naturales. Los Instrumentos antes mencionados, son parte de una nueva iniciativa de redesarrollo urbanístico toda vez que en el suelo urbano de San Juan ya no existen terrenos vacantes para el proceso de desarrollo y la única manera de hacer ciudad y mantener una interrelación adecuada y sostenible entre los elementos y servicios urbanos es mediante el proceso de revitalización y redesarrollo según plasmado en el POT;

POR CUANTO: En el caso particular de Río Piedras, y con referencia al proyecto que nos ocupa, el 13 de septiembre de 2006, esta Legislatura Municipal aprobó la Ordenanza Núm. 8, Serie 2006-2007, mediante la cual se adoptó el "Plan de Rehabilitación de Río Piedras", que entró en vigencia el 26 de octubre de 2006, y en cuya "Sección 7.0 - Transformación del Centro Urbano -" se acogió la fase inicial que comprende el "Proyecto - Río 2012",⁶ Cabe destacar que las políticas que se adoptan en el Plan

⁵ Véase, Asociación de Residentes Santa Rita, Inc. v. Hon. Luis Vélez Roche, Administrador de la Administración de Reglamentos y Permisos, KLRA0600769, Sentencia del 30 de marzo de 2007, donde el Tribunal de Apelaciones, Región Judicial de San Juan, resuelve que aún cuando el área de Río Piedras está regulada por varios reglamentos de planificación, incluyendo el Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras, los distritos sobrepuestos del POT prevalecen. Ello en virtud de la clara política pública establecida en el susodicho POT y su Reglamento. No conforme con la determinación del Tribunal de Apelaciones, la Asociación de Residentes Santa Rita, Inc., presentaron una petición de *certiorari* ante el Tribunal Supremo de Puerto Rico, la cual está pendiente de ser o no acogida.

⁶ El Plan de Rehabilitación de Río Piedras no establece normativa alguna que afecte las disposiciones reglamentarias aplicables al POT, al Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras y a los Planes Especiales que aplican al área de estudio. El mismo se realizó de conformidad con el Artículo 3.02 (11) de la "Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos", 21 L.P.R.A. § 1095d(11). El 12 de agosto de 2006 entró en vigencia el Reglamento para la Evaluación y Certificación de Propuestas de Revitalización de los Centros Urbanos y la Zona Histórica del Municipio de San Juan en armonía con el Artículo 4.02 de la citada ley, y el Artículo 13.013 de la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como "Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", 21 L.P.R.A. § 4612. Este reglamento aplica a toda petición de incentivos económicos estatales que se reciba y se utilizará para determinar la elegibilidad de una propuesta de revitalización. No aplica a la solicitud de incentivos contributivos municipales, las cuales deberán cumplir con las disposiciones del "Código de Desarrollo Económico del Municipio de San Juan", aprobado mediante la Ordenanza Núm. 28, Serie 2001-2002, según enmendada. La Oficina de Ordenación Territorial de los municipios con planes de áreas del centro urbano será responsable de elaborar e implantar los planes de rehabilitación en un plazo improrrogable de seis (6) meses, a partir de la aprobación del Reglamento.

Handwritten notes and signatures:
 [Signature]
 [Signature]
 [Signature]
 [Signature]

Maestro que por la presente se aprueba, hace uso de los instrumentos y nuevas iniciativas desarrolladas en el POT. Además, incluye proyectos y propuestas de desarrollo encaminadas por el gobierno municipal, el gobierno estatal y a la empresa privada con el fin de devolverle a este centro urbano la vitalidad y dinamismo que una vez tuvo. El mismo constituye un documento de planificación continuo en el que se han actualizado y ampliado niveles de análisis y estadísticas socioeconómicas para poder medir el alcance de la Ley Núm. 212 ("Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos"), antes citada, y formular estrategias de intervención integral y de participación ciudadana. De esta manera, el Plan persigue alcanzar la rehabilitación integral del Centro Urbano de Río Piedras fomentando proyectos u obras puntuales dirigidas a repoblar, fortalecer y revitalizar esta zona central para transformarlo en una ciudad habitable, y está dirigido a promover la inversión de la empresa privada en la revitalización del centro urbano mediante la concesión de una serie de incentivos contributivos ofrecidos por la Ley Núm. 212, para desarrollar viviendas para toda clase social, rehabilitar las áreas comerciales, el arbolado de aceras y plazas, desarrollar nuevas áreas de estacionamiento y comunitarias, parques y espacios recreativos, la construcción y reparación de estructuras y la edificación en solares baldíos. Además, pretende contribuir a la transformación de este centro urbano de su actual estado de congestión y deterioro a ser un modelo de alta calidad en cuanto a infraestructuras y servicios fomentando de esta forma su desarrollo económico, social y físico y el de las zonas inmediatas al mismo;

POR CUANTO: Es por ello que el Municipio de San Juan, reconociendo el potencial de Río Piedras para cambiar dicha trayectoria, se propone llevar a cabo las acciones necesarias y concertadas, mediante el "Proyecto - Río 2012", de modo que el Municipio como agente de cambio pueda lograr con el sector privado el redesarrollo y la revitalización de tan importante centro urbano comenzando con la rehabilitación del aquí denominado "Distrito Especial de la Plaza de la Convalecencia";

POR CUANTO: Tomando como base las disposiciones de la Ley de Municipios Autónomos, el POT y el Plan de Rehabilitación de Río Piedras, el Municipio de San Juan propone la aprobación y adopción del "Plan Maestro para el Redesarrollo y la Revitalización del Distrito Especial de la Plaza de la Convalecencia de Río Piedras", también conocido como "Proyecto - Río 2012", el cual contempla la adquisición mediante compraventa, cesión, expropiación forzosa, entre otros, de varios solares o parcelas circundantes a la Plaza de la Convalecencia, con el propósito de que el sector privado desarrolle en los mismos proyectos residenciales y/o comerciales, a través del mecanismo o procedimiento de Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals");

POR CUANTO: Las estrategias e instrumentos de intervención desarrollados en el Plan Maestro que aquí se adopta y aprueba, basado en las políticas matrices del POT, y que han sido utilizados en el Plan de Rehabilitación de Río Piedras, tienen como objetivo convertir a Río Piedras en un mejor lugar para sus habitantes y en un modelo de desarrollo físico, social y económico que trascienda sus límites. Deseamos atraer población, devolverle el atractivo de sus edificios y espacios públicos, crear un ambiente urbano seguro, estimular el uso mixto y fortalecer y rehabilitar su infraestructura. Desde esta perspectiva, el Plan Maestro consiste más bien en un plan de acción con representaciones gráficas de lo que puede y debe ocurrir en el Distrito de la Plaza de la Convalecencia al hacer uso de las medidas y herramientas del POT y los incentivos que provee la Ley Núm. 212 para propiciar la

Handwritten notes and signatures:
 [Signature]
 [Signature]
 [Signature]
 [Signature]

participación activa de la empresa privada. En este sentido, nuestra visión de ciudad habitable estará orientada en el espacio central de convergencia: la plaza pública;

POR CUANTO: El "Proyecto - Río 2012" pretende, en su fase Inicial, integrar el contexto inmediato a la Plaza de la Convalecencia y el Paseo de Diego estableciendo así las pautas para el futuro desarrollo de todo el centro urbano. Esta área central nos brinda una gran oportunidad de redesarrollo por el predominio del uso comercial y mixto, la abundancia de espacio público y el potencial que provee de conectar el centro con otras áreas periferales a través de diferentes arterias de transportación, el Tren Urbano y los otros medios masivos. Esto brindaría un balance de actividades tanto de día como de noche;

POR CUANTO: Partimos de la Plaza de la Convalecencia por ser la misma el elemento público más importante del Centro Urbano de Río Piedras. Históricamente, las plazas son el elemento público más importante de los conjuntos urbanos, y representan el centro de convergencia entre el espacio público y el privado. Esto hace indispensable que alrededor de la plaza se desarrollen proyectos de diversos usos para generar actividades diurnas y nocturnas que propicien su vitalidad. Entendemos que mejorando su espacio público (plazas, aceras, calles, entre otros) podremos incentivar el mejoramiento del espacio construido que la define. Es por ello que proponemos realizar una intervención inicial a la Plaza de la Convalecencia para continuar trabajando con el concepto de espacio público (plaza) como generador de actividad. Esta plaza, a pesar de ser el único espacio abierto de convergencia social, está subutilizada debido a su pobre imagen, escasa vegetación, edificios de baja densidad en la periferia y aceras estrechas. Se han programado mejoras consistentes en la rehabilitación del estacionamiento soterrado, instalación de nuevo mobiliario urbano, como bancos, luminarias, zafacones y la creación de áreas verdes;

POR CUANTO: En términos generales, proponemos una estructuración especial del centro urbano mediante la integración de la zona periferal y los distintos sectores que lo componen al entrelazarlos por las calles existentes, paseos peatonales y mini plazas. Se le dará primordial importancia al peatón mediante la creación de conectores peatonales a través de las manzanas, la creación de nuevos espacios abiertos en la trama urbana, el mejoramiento y ampliación de calles y aceras, la instalación de nueva iluminación para aumentar la seguridad de las personas, el aumento de las zonas de vegetación y la creación de arcadas (retiros mandatorios). Además, se reestructurará el estacionamiento soterrado de la plaza para maximizar su capacidad, se incrementará el uso de las estructuras incluyendo los techos o azoteas para generar actividad y se aumentará la densidad incentivando usos mixtos (distritos sobrepuestos);

POR CUANTO: Este modelo de rehabilitación del "Distrito Especial de la Plaza de la Convalecencia" propone crear alrededor de 611 nuevas unidades de vivienda, 443,850 pies cuadrados de espacio comercial y de oficina y más de 1,500 espacios de estacionamiento. Es importante recalcar que estas cifras responden solamente al modelo propuesto sin tomar en consideración el comportamiento del mercado ni las normas establecidas en el POT;

POR CUANTO: El Municipio interesa que dichos proyectos observen o incorporen: (1) Las estrategias de revitalización; (2) Los prototipos de desarrollo; (3) Las mejoras de infraestructura pública o comunal; (4) Los usos; (5) La altura; (6) La densidad; (7)

Handwritten notes:
 @MP
 @MP
 @MP
 lemp

Los estacionamientos; y (8) Los elementos arquitectónicos y paisajistas, entre otros, propuestos en el Plan Maestro;

POR CUANTO: En cuanto a las adquisiciones de los solares y parcelas necesarios para el desarrollo del Plan Maestro, se propone que el Municipio pueda llevar a cabo dichas adquisiciones ya sea por sí o mediante el establecimiento de consorcios urbanísticos de intervención con el sector privado, lo cual podría contemplar el financiamiento privado de tales adquisiciones, incluyendo aquellas efectuadas mediante el procedimiento de expropiación forzosa, con el propósito de eventualmente revertir dichas adquisiciones al sector privado para el desarrollo de las metas y objetivos contemplados o trazados en el referido Plan Maestro. Dicha disposición de terrenos podrá ser mediante venta, cesión, arrendamiento, entre otros, a través del mecanismo o procedimiento de Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals"), y observando las disposiciones aplicables de ley y reglamento;

POR CUANTO: El "Distrito Especial de la Plaza de la Convalecencia" significará aquella parte del Centro Urbano de Río Piedras que toma como punto de partida la Plaza de la Convalecencia y está limitado al Norte con la Calle José de Diego (Paseo de Diego); por el Sur, con la Avenida Regimiento 65 de Infantería; por el Este, con la Calle Vallejo; y por el Oeste, con la Avenida Muñoz Rivera. Estos serán considerados como límites generales. Dentro de estos límites generales el Municipio podrá establecer áreas de prioridad y delimitaciones más precisas. El propósito que se persigue con esta delimitación es incluir todas las propiedades, solares o parcelas del Centro Urbano de Río Piedras que circundan la Plaza de la Convalecencia, incluyendo las aceras, avenidas, expresos o calles que se mencionen. Esto no deberá limitar la facultad del Municipio para adquirir otros solares o parcelas que trasciendan dichos límites en caso de que ello sea necesario y/o conveniente para el desarrollo del plan;

POR CUANTO: En adición a las múltiples razones de política pública que se han esbozado a través de la presente Ordenanza, el Municipio de San Juan recoge bajo este acápite aquellas estrategias urbanísticas y/o de rehabilitación adoptadas en el "Plan de Rehabilitación de Río Piedras", las cuales se hacen formar parte del Plan Maestro que por la presente se adopta y aprueba, según se expresan a continuación:

(1) Lograr el acercamiento de los usos y las actividades urbanas o la consolidación de la Ciudad: Mediante los Distritos Sobrepuestos de Redesarrollo y Tren Urbano (RD y TU) diseñados en el POT se favorece la mezcla adecuada, accesible y compatible de usos comerciales, institucionales y de servicio beneficiando el uso residencial de manera que se logre una ciudad habitable y segura. Mediante estos distritos se fomenta la intensificación de usos y consolidación en las áreas urbanas logrando un balance de actividades diurnas y nocturnas.

(2) Mejorar las aceras para que sean caminables: Nos proponemos recuperar y revitalizar las vías peatonales, como aceras y callejones para fomentar el uso peatonal de una manera segura y libre de obstáculos e impulsar el acceso al Tren Urbano, así como a los otros medios de transportación. Esto comprende mejorar las calles, aceras, cunetones y encintados, y reforzar el carácter peatonal mediante la incorporación de nuevos encintados, pavimentos, adoquines, iluminación e instalación de mobiliario urbano. Además, de mejorar la calidad de las aceras para uso del peatón cumpliendo con los parámetros de accesibilidad para las personas

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

con impedimentos, iluminación y mobiliario urbano. También se propone mejorar la calidad visual del sector.

(3) Ofrecer acceso a un sistema integrado de transporte colectivo y moderno: El área que comprende el Centro Urbano de Río Piedras combina una serie de servicios que son ofrecidos tanto por el sector público como el privado. Se aprovecha la existencia de un moderno Terminal de Transporte Intermodal, un Terminal de la Autoridad Metropolitana de Autobuses (AMA), dos (2) estaciones del Tren Urbano estratégicamente localizadas y un sistema de "trolleys" que es operado por el Municipio de San Juan. Se propone un proyecto dirigido a reorganizar todas las actividades de transportación pública que actualmente operan desde la Plaza de la Convalecencia que proveerá alrededor de 400 espacios de estacionamiento para el público en general. A su vez, se crearán nuevos espacios para concesiones comerciales.

(4) Lograr el desarrollo económico, social y cultural de este centro: El Municipio de San Juan está comprometido en lograr el desarrollo integral y balanceado de este centro urbano promoviendo actividades sociales, económicas y culturales en conjunto con la empresa privada. Además, de diseñar varios proyectos y programas para la zona, incluyendo al Paseo de Diego, el cual es visitado diariamente por miles de personas que auspician los comercios en la zona requiere que se mejore para atraer una mayor actividad económica. Su remodelación creará un impacto total en la percepción del espacio, de forma tal, que se acentúe su carácter peatonal y se fomente la actividad social y comercial. Incorporará nuevos elementos arquitectónicos, mobiliario urbano y se mejorará la iluminación lo que redundará en mayor seguridad para los usuarios.

(5) Promover la rehabilitación o mejoras de las calles, caminos, aceras, servicios públicos, áreas de recreo, edificios, estructuras y facilidades del entorno del centro urbano: Para viabilizar los objetivos y políticas públicas relacionadas a la recuperación del espacio público, un mecanismo establecido en el POT es requerir a todo proyecto de redesarrollo o construcción un retiro mandatorio mínimo de 2.5 metros. Este espacio público adquirido se convierte en carriles de rodaje adicionales, áreas de estacionamiento, ensanche de aceras, creación de áreas verdes, cambios geométricos para aliviar el tránsito, la construcción de carriles para bicicletas o derecho de vía para utilidades o corredores de transporte colectivo y otros.

El proyecto fomentará el uso peatonal y mejorará la calidad del espacio del corredor mediante la reconstrucción y reconfiguración del área de rodaje, encintados, aceras, áreas de siembra, iluminación y mobiliarios adecuados.

Río Piedras, posee un gran número de estructuras deterioradas o abandonadas por lo que se dará prioridad a la implantación de la "Ordenanza sobre Estorbos Públicos" con el propósito de desarrollar nuevas unidades de vivienda, locales comerciales y espacios públicos.

(6) Lograr la densificación del espacio urbano mediante la habilitación o rehabilitación de viviendas en estructuras de usos combinados o multipisos que reserven usos comerciales de vitrina en las primeras plantas que garanticen, cumpliendo con la reglamentación vigente, la tranquilidad y salud de los residentes: El repoblamiento de los centros urbanos es política primordial del POT y de la Ley

Handwritten signature

Handwritten signatures and initials

Núm. 212. Mediante los Distritos de Ordenación Sobrepuestos del POT, entre ellos, los de Radesarrollo (RD) y los de Tren Urbano (TU) en conjunto con los Incentivos que provee la Ley Núm. 212, estimularemos la actividad y dinamismo socioeconómico del centro urbano favoreciendo la mezcla adecuada y compatible de usos comerciales, institucionales y de servicio favoreciendo el uso residencial de manera que se logre una ciudad habitable y segura. Los usos permitidos dentro del centro urbano están incluidos en el "Apéndice II - Tablas de Usos en los Distritos de Ordenación del Reglamento de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan." Además, el Distrito Sobrepuesto RC - B, se establece para reordenar los corredores viales principales y favorecer las características mixtas de uso comercial conjuntamente con el residencial sin que el primero perjudique en alto grado el carácter residencial, según dispuesto en el Art. 10.10 del POT.

El "Código de Orden Público para Río Piedras", establece la política del gobierno municipal para garantizar a los visitantes, turistas, residentes y comerciantes la protección de la propiedad pública y privada, la seguridad y la tranquilidad para una mejor calidad de vida.

(7) Estimular el mejoramiento de la condición y de la instalación de la infraestructura de servicios públicos y privados esenciales tales como: luz, agua, alcantarillado sanitario, teléfono y de cable, cisternas, plantas de emergencias, entre otros: Es esencial establecer un plan preventivo de mantenimiento sistemático de los sistemas de infraestructura básica en coordinación con las agencias estatales responsables de forma que estimule el desarrollo de proyectos de revitalización y redesarrollo. Para minimizar los problemas de inundaciones causados en gran medida por fenómenos atmosféricos, el Municipio de San Juan, ha comenzado un agresivo plan de mantenimiento, construcción y reconstrucción de los sistemas de drenajes pluviales y mejoras a varios sistemas de bombas.

(8) Incentivar la instalación de mobiliario urbano, plazas, teatros y espacios abiertos que promuevan esparcimiento y la reunión de vecinos: Se le dará prioridad a la creación de lugares de convergencia social que sean atractivos para el disfrute de las personas. El mobiliario urbano como la instalación de bancos, luminarias, zafacones y paisajismo es parte esencial de todos los proyectos que se lleven a cabo en las calles y las aceras de Río Piedras. Para fomentar el uso de las plazas como lugares de esparcimiento, la Plaza de la Convalecencia la cual constituye la principal área abierta de Río Piedras, será remodelada próximamente. Además, como parte de la remodelación del Paseo de Diego, se crearán mini plazas para el esparcimiento de las personas que lo visitan.

(9) Localizar las oficinas de los gobiernos federales, estatales y municipales en el centro urbano para que acerquen sus servicios a los residentes e inyecten actividad económica al sector: En el Centro Urbano de Río Piedras ubica un gran número de oficinas estatales, municipales y federales cuyos servicios variados trascienden los límites del sector. El Municipio de San Juan retendrá todas las oficinas que actualmente mantiene en este centro urbano y entre sus planes está la ubicación de nuevas oficinas que brinden servicios a los residentes. Además, el proyecto del gobierno estatal denominado "Ciudad Red" pretende reubicar las oficinas y sedes gubernamentales en las inmediaciones de las estaciones del tren urbano. Este proyecto irá acompañado de otras inversiones para mejorar y embellecer la infraestructura vial lo cual inyectará actividad económica al área.

Handwritten notes and signatures on the left margin:

- Signature: JMD
- Vertical text: "entre" and "e mp"

(10) Estimular el desarrollo y la ubicación de negocios que ofrecen servicios esenciales en horario extendido en los centros urbanos: Apoyaremos el establecimiento de proyectos que provean una variedad de servicios esenciales que contribuyan a lograr un centro urbano vivo y seguro fuera de las horas diurnas. Por su carácter como centro educativo y turístico, se podría incentivar el establecimiento de librerías, ventas de artículos escolares y mapas, sacar copias, cafés al aire libre y otros similares para uso principalmente por estudiantes y turistas tanto en horas diurnas como nocturnas. Se coordinará con la Policía Municipal para reforzar la vigilancia de la Policía Estatal para fortalecer la seguridad de los comerciantes y del público en general. Se le dará prioridad a desarrollar obras que mejoren la iluminación, mejoren el espacio público como calles y aceras y provean mobiliario urbano como bancos, fuentes, etc.

(11) Promover la pronta habilitación de áreas o edificios de estacionamiento público y transportación intermodal urbana en horario extendido de estos centros urbanos: Se coordinará con las agencias de transportación pública la celebración de actividades y eventos especiales a modo de organizar y extender los horarios de servicios de éstos. Además, se coordinará y se hará disponible la utilización de los estacionamientos municipales como el de la Plaza de la Convalecencia y el de la Plaza de Mercado en horario nocturno. Se podrá reestructurar el horario y rutas de "trolleys" de forma que complemente los otros sistemas de transportación.

(12) En adición, el Municipio propone cumplir con este Plan Maestro las siguientes metas y objetivos:

(a) Retener y aumentar la población residente con personas y familias de diferentes niveles de ingreso y diferentes edades.

(b) Promover la rehabilitación física, económica y social de las comunidades y vecinderios de Río Piedras con atención especial a aquellas de bajos ingresos y estimular su integración en términos especiales, económicos y organización a la corriente principal de actividad del área.

(c) Aumentar y fortalecer la actividad económica en Río Piedras, consolidando y fortaleciendo la actividad económica existente y fomentando nuevas actividades en los renglones de servicios, comercios especializados y negocios relacionados con recreación y cultura.

(d) Rehabilitar y ocupar las estructuras en deterioro o vacantes con especial atención a las estructuras de valor arquitectónico.

(e) Crear un ambiente urbano de usos varios y coherentes en escala con el ambiente urbano general del área.

(f) Aumentar significativamente las oportunidades de empleo en el área y retener y consolidar las existentes. Proveer un mayor número de empleos permanentes en el Distrito mediante el establecimiento de nuevos comercios, oficinas, entre otros.

(g) Ampliar y mejorar la provisión de servicios a residentes y usuarios del área.

Handwritten signatures and initials:
 [Signature]
 [Signature]
 [Signature]
 [Signature]

(h) Hacer el espacio público uno más sensible a las necesidades de las personas con impedimento físico.

(i) Fortalecer la seguridad del área y mejorar su imagen ante el público.

(j) Establecer un ambiente peatonal agradable.

(k) Fortalecer el uso de la transportación pública actual.

(l) Mejorar el flujo de tránsito, aumentar las facilidades de estacionamiento y hacerlas más accesibles a sus usuarios.

(m) Promover la participación activa del sector privado en el proceso de rehabilitación y desarrollo de Río Piedras.

(n) Garantizar la adecuación de la infraestructura y los servicios públicos, particularmente si se permite el incremento en densidades;

POR CUANTO: A los fines de lograr el redesarrollo y la revitalización propuesta, el Municipio de San Juan interesa adquirir por compraventa, cesión, expropiación, entre otros, las propiedades, solares o parcelas que se identifican a continuación:

TABLA DE PROPIEDADES

| # Catastral | # Parcela | Propietario / Titular | Localización |
|--|-----------|-------------------------------------|---------------------|
| Bloque A (Parcela Núm. 1)⁷ | | | |
| Bloque B | | | |
| 087-012-562-04 | 2 | Me Salvé, Inc. | # 68 Paseo de Diego |
| 087-012-562-05 | 3 | Milaris Rosado (Oficina Central) | # 70 Paseo de Diego |
| 087-012-562-07 | 4 | Pífors, SA | # 74 Paseo de Diego |
| 087-012-562-08 | 5 | Gold City | # 76 Paseo de Diego |
| 087-012-562-09 | 6 | Aleida Figueros Rosario | # 78 Paseo de Diego |
| 087-012-562-11 087-012-562-13 | 7-8 | Julia Ubiña | # 80 Paseo de Diego |
| 087-012-562-14 | 9 | Oficina A.E.E. | Calle Arzuaga # 83 |

⁷ El solar o parcela que ubica en el Bloque A (identificada como la Parcela Núm. 1, según el ANEJO II - INVENTARIO FOTOGRAFICO DE PROPIEDADES del Memorial del Plan Maestro, se omite en esta tabla ya que se trata de la Plaza de la Convalecencia.

[Handwritten signatures and initials on the left margin, including "AMP" and "e SMP"]

TABLA DE PROPIEDADES

| # Catastral | # Parcela | Propietario / Titular | Localización |
|----------------------------------|-----------|---|--|
| 087-012-562-15 | 10 | Farmacia El Amal | Calle Arzuaga # 79 |
| 087-012-562-16 | 11 | Colón Nevares | Calle Arzuaga # 77 |
| 087-012-562-17 087-012-562-18 | 12-13 | Luis Valle Realty, Inc. | Calle Arzuaga # 75 |
| 087-012-562-19 | 14 | Helen Cruz | Calle Arzuaga # 73 |
| 087-012-562-20 | 15 | Carmen E. Amaral | Calle Arzuaga # 71 |
| 087-012-562-21 | 16 | Luis Valle Realty, Inc. | Calle Arzuaga # 69 |
| Bloque C | | | |
| 087-013-563-01-001 | 17 | Humberto Vidal, Inc. | Calle Paseo de Diego Esq. Camelia Soto |
| 087-013-563-02-802 | 18 | Humberto Vidal, Inc. | Calle Paseo de Diego # 102 |
| 087-013-563-03-001 | 19 | Sucn. Igina | Calle Paseo de Diego # 104 |
| 087-013-563-04-001 | 20 | Joe and Davis of c/o Alfredo Santana | Calle Paseo de Diego # 106 |
| 087-013-563-15-901 | 21 | Me Salvé, Inc. | Calle Monseñor Torres Esq. Paseo de Diego |
| 087-013-563-09 | 22 | Calixto Colón Marrero | Calle Monseñor Torres Esq. Calle Arzuaga |
| 087-013-563-10-001 | 23 | Inversiones Colón, Inc. | Calle Arzuaga # 107 |
| 087-013-563-11-001 | 24 | Sucn. Roberto Del Moral | Calle Arzuaga # 105 |
| 087-013-563-12-001 | 25 | Margarita Morales | Calle Arzuaga # 103 |
| 087-013-563-13-901 | 26 | Humberto Vidal, Inc. | Calle Arzuaga Esq. Calle Camelia Soto |
| 087-013-563-14-001 | 27 | Humberto Vidal, Inc. | Calle Camelia Soto # 105 |

JMP

JMP
CM
CM

TABLA DE PROPIEDADES

| # Catastral | # Parcela | Propietario / Titular | Localización |
|-----------------|-----------|-----------------------|--|
| Bloque D | | | |
| 087-013-564-13 | 28 | Sucn. Algio Guardiola | Calle Monseñor Torres |
| 087-013-564-12 | 29 | Sucn. Algio Guardiola | Calle Arzuaga Esq. Calle Monseñor Torres |
| 087-013-564-11 | 30 | Sucn. Algio Guardiola | Calle Arzuaga |
| 087-013-564-10 | 31 | Sucn. Algio Guardiola | Calle Arzuaga |
| 087-013-564-20 | 32 | Sucn. Algio Guardiola | Calle Arzuaga |
| 087-013-564-19 | 33 | Sucn. Algio Guardiola | Calle Arzuaga Esq. Calle Vallejo |
| 087-013-564-17 | 34 | Sucn. Algio Guardiola | Calle Vallejo |
| Bloque E | | | |
| 087-023-583-04 | 35 | Enrique Mangual | Calle Arzuaga # 118 |
| 087-023-583-05 | 36 | Víctor Maldonado | Calle Arzuaga # 120 |
| 087-023-583-06 | 37 | Rubén Cruz Nieves | Calle Arzuaga # 122 |
| 087-023-583-07 | 38 | Marcelino Negrón | Calle Arzuaga # 124 |
| 087-023-583-08 | 39 | Doris López Rivera | Calle Vallejo # 1114 |
| 087-023-583-09 | 40 | Sucn. Luis Torres | Calle Vallejo # 1116 |
| 087-023-583-10 | 41 | Pedro Pereira Andino | Calle Vallejo # 1118 |
| 087-023-583-11 | 42 | Pedro Pereira Andino | Calle Vallejo # 1120 |
| 087-023-583-12 | 43 | Héctor Maldonado | Calle Vallejo # 1122 |
| 087-023-583-13 | 44 | Dr. Héctor Feliciano | Calle Vallejo # 1124 |
| 087-023-583-14 | 45 | Emilio Díaz Santana | Calle Vallejo # 1126 |
| 087-023-583-15 | 46 | Emilio Díaz Santana | Calle Vallejo # 1128, # 1130 |

Handwritten signature

Handwritten signature and notes

TABLA DE PROPIEDADES

| # Catastral | # Parcela | Propietario / Titular | Localización |
|--------------------|-----------|-------------------------|--------------------------------------|
| 087-023-582-15 | 65 | Francisco Rivera Méndez | Calle Georgetti # 109 |
| 087-023-582-16 | 66 | José Febo | Calle Georgetti # 107 |
| 087-023-582-17 | 67 | Humberto Vidal, Inc. | Calle Georgetti # 105 |
| 087-023-582-24 | 68 | Liceaga Hortensa Vda. | Calle Camelia Soto Esq. Georgetti |
| 087-023-582-21-901 | 69 | Humberto Vidal, Inc. | Calle Camelia Soto # 1115 |

Bloque G

| | | | |
|--------------------|----|-------------------------------|-----------------------|
| 087-023-588-01 | 70 | Edwin Cotto | Calle Georgetti # 100 |
| 087-023-588-02 | 71 | Ramón Alvarez Guzmán | Calle Georgetti # 104 |
| 087-023-588-03 | 72 | Humberto Vidal, Inc. | Calle Georgetti # 106 |
| 087-023-588-04 | 73 | Humberto Vidal, Inc. | Calle Georgetti # 108 |
| 087-023-588-05 | 74 | Carmen L. Santiago | Calle Georgetti # 110 |
| 087-023-588-06 | 75 | Fernando H. Granada | Calle Georgetti # 112 |
| 087-023-588-07 | 76 | Luis Ramos y Lourdes Berro | Calle Georgetti # 114 |
| 087-023-588-21 | 77 | Luis F. Lamboy | Calle Piñero # 101 |
| 087-023-588-20 | 78 | Arcilio Méndez Vega | Calle Piñero # 103 |
| 087-023-588-19-001 | 79 | Luis F. Lamboy | Calle Piñero # 105 |

Bloque H

| | | | |
|----------------|----|------------------------|---|
| 087-023-588-14 | 80 | Juan A. Valentín Ramos | Calle Vallejo Esq. Calle Piñero #150 |
|----------------|----|------------------------|---|

Handwritten signature

Handwritten notes:
 087-023-588-14
 087-023-588-20
 087-023-588-21

TABLA DE PROPIEDADES

| # Catastral | # Parcela | Propietario / Titular | Localización |
|--------------------|-----------|--|----------------------|
| | | Bloque I (Parcela Núm. 81) ^a | |
| | | Bloque J | |
| 087-022-587-01 | 82 | Policía de Puerto Rico | Calle Georgetti # 50 |
| 087-022-587-02 | 83 | David Soto | Calle Georgetti # 52 |
| 087-022-587-03 | 84 | Pedro Rosario Martínez | Calle Georgetti # 54 |
| 087-022-587-04 | 86 | American Parking System, Inc. | Calle Georgetti # 58 |
| 087-022-587-05 | 86 | Feliciano Medina Serrano | Calle Georgetti # 60 |
| 087-022-587-06 | 87 | David Morales | Calle Georgetti # 62 |
| 087-022-587-07 | 88 | Antonio Bures Salellas | Calle Georgetti # 64 |
| 087-022-587-08 | 89 | Sucn. Salomón Lugo | Calle Georgetti # 66 |
| 087-022-587-09 | 90 | Ramón L. Julia | Calle Georgetti # 68 |
| 087-022-587-10 | 91 | Jorge A. Velázquez | Calle Georgetti # 70 |
| 087-022-587-11 | 92 | Jorge E. Vega Pacheco | Calle Georgetti # 72 |
| 087-022-587-12 | 93 | Cristóbal R. Calle Llavona Rivera | Georgetti # 74 |
| 087-022-587-13 | 94 | Francisco Ojeda Bigorra | Calle Georgetti # 76 |
| 087-022-587-14-001 | 95 | Carmelo Ríos Rodríguez | Calle Georgetti # 78 |
| 087-022-587-15 | 96 | Edgardo Díaz Maysonet | Calle Georgetti # 80 |
| 087-022-587-16 | 97 | Migadalia Corujo | Calle Georgetti # 82 |
| 087-022-587-17 | 98 | Mueblería | Calle Georgetti # 84 |
| 087-022-587-18 | 99 | Hasam Sabri | Calle Georgetti # 86 |

^a El solar o parcela que ubica en el Bloque I (Identificada como la Parcela Núm. 81, según el ANEJO II - INVENTARIO FOTOGRAFICO DE PROPIEDADES del Memorial del Plan Maestro) se omite en esta tabla ya que se trata del Estacionamiento del Centro de Diagnóstico y Tratamiento de Río Piedras perteneciente al Municipio de San Juan.

[Handwritten signatures and initials, including 'GMP' and 'EMP']

TABLA DE PROPIEDADES

| # Catastral | # Parcela | Propietario / Titular | Localización |
|--|-----------|--|-----------------------------|
| 087-022-587-23 | 100 | Sucn. María López | Calle Piñero # 83 |
| 087-022-587-24 | 101 | Fideicomiso Unión Obreros | Calle Piñero # 81 |
| 087-022-587-25 | 102 | Unión Obreros Cemento Mezclado | Calle Piñero #79 |
| Bloque K | | | |
| 087-022-609-07 | 103 | Flor de María Silva | Calle Piñero #72 |
| 087-022-609-08 | 104 | Flor de María Silva | Calle Piñero # 74 |
| 087-022-609-09 | 105 | José Nazario Grillo | Calle Piñero # 76 |
| 087-022-609-10 | 106 | William Díaz Martell | Calle Piñero # 78 |
| 087-022-609-11 | 107 | Tomas Bigio Ramos | Calle Piñero # 80 |
| Bloque L (Parcelas Núm. 108, 109, 110 y 111) ³ | | | |
| Bloque M | | | |
| 087-022-586-03 | 112 | Andrés Viera Figueroa | Calle Georgetti # 6 |
| 087-022-586-34 | 113 | Sociedad Río Pedrense | Calle Georgetti # 8 |
| 087-022-586-35-802 | 114 | Antunado María Cruz | Calle Georgetti # 12 |
| 087-022-586-08 | 115 | Antunano Vivanco Emilio | Calle Georgetti # 16 |
| 087-022-586-09-000 | 116 | Antu/ano Corp. | Calle Braumbaugh |
| 087-022-586-38-000 | 117 | Hermanos García c/o Lcdo. José Ruiz | Calle Georgetti |
| 087-022-586-32-901 | 118 | Autoridad de Carreteras | Ave. Muñoz Rivera # 1157 |
| 087-022-586-31 | 119 | Antonio O'Neill | Ave. Muñoz Rivera # 1159 |

³ Los solares o parcelas que ubican en el Bloque L (identificadas como las Parcelas Núm. 108, 109, 110 y 111), según el ANEJO II - INVENTARIO FOTOGRAFICO DE PROPIEDADES del Memorial del Plan Maestro) se omite en esta tabla por tratarse principalmente de solares o parcelas pertenecientes al Municipio de San Juan o de uso institucional.

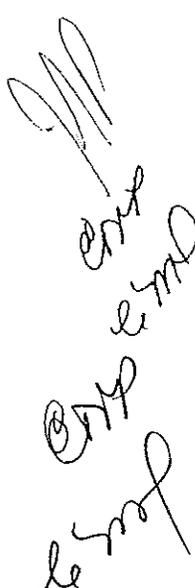


 C.M.P.
 E.M.D.
 lemp

TABLA DE PROPIEDADES

| # Catastral | # Parcela | Propietario / Titular | Localización |
|----------------|-----------|-----------------------------|---------------------------|
| 087-022-586-30 | 120 | Autoridad de Carreteras | Ave. Ponce de León # 1161 |
| 087-022-586-29 | 121 | Se desconoce. ¹⁰ | Se desconoce. |
| 087-022-586-28 | 122 | Librotex, Inc. | Ave. Ponce de León # 1165 |
| 087-022-586-42 | 123 | Librotex, Inc. | Ave. Ponce de León # 1167 |
| 087-022-586-27 | 124 | Se desconoce. ¹¹ | Se desconoce. |

Bloque N
(Parcela Núm. 125)¹²

Bloque O

| | | | |
|--------------------|-----|-----------------------------|---------------------------|
| 087-022-580-08-000 | 126 | Inactiva ¹³ | |
| 087-022-580-07-001 | 127 | Manuela Fernández Astacio | Ave. Muñoz Rivera # 1166 |
| 087-022-580-06-001 | 128 | Such, María Rodríguez | Ave. Muñoz Rivera # 1164 |
| 087-022-580-34-001 | 129 | Carmen B. Landrau | Ave. Ponce de León # 1158 |
| 087-022-580-41-000 | 130 | María y Judith Mejías | Ave. Muñoz Rivera # 1156 |
| 087-022-580-35-001 | 131 | María y Judith Mejías | Ave. Muñoz Rivera # 1154 |
| 087-022-580-03 | 132 | Se desconoce. ¹⁴ | Se desconoce. |

¹⁰ A pesar de que esta propiedad tiene su número de catastro, no se encontró información referente al propietario o titular ni sobre la localización física de la misma en el sistema del CRIM.

¹¹ A pesar de que esta propiedad tiene su número de catastro, no se encontró información referente al propietario o titular ni sobre la localización física de la misma en el sistema del CRIM.

¹² El solar o parcela que ubica en el Bloque N (identificada como la Parcela Núm. 125), según el ANEJO II - INVENTARIO FOTOGRAFICO DE PROPIEDADES del Memorial del Plan Maestro) se omite en esta tabla ya que se trata de una isleta.

¹³ Le cuenta en el CRIM relativa a esta propiedad aparece inactiva.

¹⁴ A pesar de que esta propiedad tiene su número de catastro, no se encontró información referente al propietario o titular ni sobre la localización física de la misma en el sistema del CRIM.

Handwritten signature

Handwritten notes:
 Lemo
 @TTP
 lemp

TABLA DE PROPIEDADES

| # Catastral | # Parcela | Propietario / Titular | Localización |
|--------------------|-----------|---|---|
| 087-022-580-02 | 133 | Priscila Torres Ursino | Calle Julián Blanco # 6 Urb. Santa Rita |
| 087-022-580-01 | 134 | Priscila Torres Ursino | Calle Julián Blanco # 8 Urb. Santa Rita |
| 087-022-580-15 | 135 | Priscila Torres Ursino | Calle Julián Blanco # 10 Urb. Santa Rita |
| 087-022-580-16 | 136 | Omar López y Sandra Vega | Calle Julián Blanco # 12 Urb. Santa Rita |
| 087-022-580-17-001 | 137 | Amelia Fernández | Calle Julián Blanco # 14 Urb. Santa Rita |
| 087-022-580-18-802 | 138 | Cándida Serrano | Calle Julián Blanco # 16 Urb. Santa Rita |
| 087-022-580-19-901 | 139 | William Natal | Calle Julián Blanco # 18 Urb. Santa Rita |
| 087-022-580-20-001 | 140 | Víctor Castro Rivera | Calle Julián Blanco # 20 Urb. Santa Rita |
| 087-022-580-21 | 141 | Juan Badillo | Calle Julián Blanco # 22 Urb. Santa Rita |
| 087-022-580-22 | 142 | Mirella Pérez | Calle Julián Blanco # 24 Urb. Santa Rita |
| 087-022-580-23 | 143 | St. Regis Investment Group Inc. Cond. Julián Blanco | Calle Julián Blanco # 26 Urb. Santa Rita |
| 087-022-580-24 | 144 | Pedro Muñoz Muñoz | Calle Julián Blanco # 28 Urb. Santa Rita |
| 087-022-580-25 | 145 | Elba Fernández Portalatin y et al | Calle Julián Blanco # 30 Urb. Santa Rita |
| 087-022-580-26 | 146 | María Pérez Morales | Calle Julián Blanco # 32 Urb. Santa Rita |
| 087-022-580-27 | 147 | Edwin Ortiz Cruz | Calle Julián Blanco # 34 Urb. Santa Rita |
| 087-022-580-28 | 148 | Juana Figueroa Vázquez | Calle Julián Blanco # 36 Urb. Santa Rita |

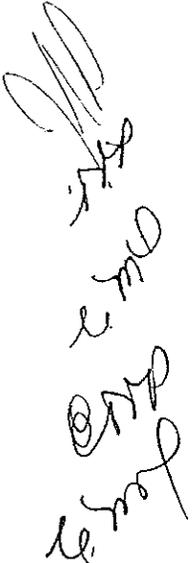



TABLA DE PROPIEDADES

| #.Catastral | # Parcela | Propietario / Titular | Localización |
|----------------|-----------|-----------------------------------|---|
| 087-022-580-29 | 149 | Carlota Morales Vda. De Suárez | Calle Julián Blanco # 38 Urb. Santa Rita |
| 087-022-580-30 | 150 | Roberto Rivera Santiago | Calle Julián Blanco # 40 Urb. Santa Rita |
| 087-022-580-40 | 151 | Se desconoce. ¹⁵ | Se desconoce. |

POR CUANTO: La autorización para adquirir estas propiedades, solares o parcelas se hace imprescindible a los fines de poder llevar a cabo las metas y objetivos del Plan Maestro. El Municipio se encuentra gestionando los estudios de título de estas propiedades así como las correspondientes certificaciones registrales para los trámites de adquisición. Algunos de estos solares o parcelas no tendrán que ser expropiados ya que sus titulares le han adelantado al Municipio tener interés en vender las mismas. No obstante, se está solicitando autorización para la expropiación de todas las propiedades que aparecen en el inventario antes provisto en caso de que ello sea necesario;

POR CUANTO: En adición a las razones de necesidad y utilidad pública mencionadas precedentemente en esta Ordenanza, el Plan Maestro propone las siguientes estrategias, metas y objetivos para la revitalización del "Distrito Especial de la Plaza de la Convalecencia":

(1) Preservar y resaltar la rica herencia cultural y arquitectónica: El "Distrito Especial de la Plaza de la Convalecencia" cuenta con varias estructuras o edificaciones de valor cultural y arquitectónico las cuales deben ser restauradas e incorporadas al Plan Maestro y al redesarrollo general del área. Esto ayudaría a promover dicha área como un destino turístico.

(2) Aumentar la densidad a través del redesarrollo de varios bloques o manzanas claves:¹⁶ El Distrito se caracteriza por la presencia de estructuras o edificios de dos (2) y (3) niveles, y por contar con una población que no puede sostener actividad económica significativa. Se propone la demolición parcial o total, según sea el caso, de estructuras o edificaciones obsoletas y la modernización y/o rehabilitación de estructuras reusables como parte de un redesarrollo estratégico que permita aumentar la densificación del espacio urbano y el repoblamiento.

(3) Introducción de usos mixtos o combinados: El Distrito está dominado por un desequilibrado uso comercial. Se promueve la transformación del área mediante el establecimiento ordenado y apropiado de usos mixtos o combinados que conviertan el Distrito en un área igualmente atractiva tanto para vivir, así como para trabajar, comprar y disfrutar de actividades de entretenimiento.

¹⁵ A pesar de que esta propiedad tiene su número de catastro, no se encontró información referente al propietario o titular ni sobre la localización física de la misma en el sistema del CRIM.

¹⁶ Véase, Figura 12 del Memorial del Plan Maestro. Debe aclararse que en los planos sometidos en lugar del término "bloque" o "manzana" se usa el vocablo en inglés "parcel". Esto es porque se asume, para todos los fines del Plan Maestro, la agrupación de los solares que comprenden cada bloque o "parcel" a ser redesarrollado o reconstruido.

[Handwritten signatures and notes on the left margin]

(4) Mejorar la conectividad y la calidad del espacio peatonal: La carencia de conexiones peatonales a la Plaza de la Convalecencia, y otros espacios públicos, unido a la pobre calidad del espacio público existente, hacen del área una desprovista de cualquier vitalidad. El ensanche de aceras junto con mejoras al entorno de la calle a lo largo de las rutas claves y la introducción de nuevas conexiones peatonales animarán el uso del espacio público proporcionando de esta manera la masa crítica de peatones necesaria para crear un lugar vibrante.

(5) Crear nuevos y vibrantes espacios públicos: La Plaza de la Convalecencia es el único espacio público abierto utilizable dentro del Distrito. El área carece de otros espacios abiertos para complementar la Plaza. Se proponen nuevos espacios abiertos bajo la forma de red de patios y de mini-plazas dentro de las parcelas, bloques o manzanas a ser redesarrolladas, las cuales agregarán variedad y realzarán la experiencia de utilizar el espacio público.

(6) Establecimiento de entradas o accesos llamativos o de impacto: Los puntos de entrada o acceso al Distrito no están debidamente demarcados y hacen poco para impresionar y/o invitar a los transeúntes o para proporcionar un sentido de llegada al área. El nuevo desarrollo arquitectónico significativo en los puntos claves de entrada establecerá entradas o accesos llamativos o de impacto que animarán a visitantes a entrar en el área y la anuncien como un lugar especial.

(7) Rediseño de la Plaza de la Convalecencia como inversión importante y clave del Municipio: La Plaza, que ha sido históricamente el centro de la actividad cívica, religiosa y cultural en el área, ha estado en los últimos años en una grave situación de deterioro. El rediseño de la Plaza ayudaría a reposicionar la misma como una pieza importante del tejido urbano, y el centro de una nueva y vibrante comunidad.

(8) Modernizar la estructura del estacionamiento de la Plaza y proporcionar estacionamiento adicional: La estructura del estacionamiento soterrado en el extremo este de la Plaza está en un mal estado y se encuentra altamente subutilizado. Con una capacidad de aproximadamente 680 espacios, podría acomodar los requisitos del estacionamiento del nuevo desarrollo alrededor de la Plaza.

(9) Mejora de fachadas y rotulación: Muchos edificios dentro del área exhiben síntomas de falta de mantenimiento y rotulación improvisada. Las mejoras a las fachadas de los edificios y su rotulación establecerán un ambiente visualmente agradable.

(10) Introducción de pórticos y orientación de edificios hacia la calle: Los nuevos edificios a ser construidos dentro de las parcelas a ser redesarrolladas serán orientados hacia la calle proporcionando un interfaz activo con la acera. Los pórticos se introducirán para ampliar el espacio público y proteger a los residentes contra la lluvia y el sol;

POR CUANTO: Consistente con las metas y objetivos antes mencionados, se han desarrollado varios prototipos, los cuales incorporan las estrategias consideradas más importantes para la revitalización del área. Los principios de diseño adoptados en estos prototipos serán una guía para el desarrollo futuro de los bloques o manzanas claves:

Handwritten signatures and initials on the left margin, including "GMM" and several illegible signatures.

(1) Prototipo para el redesarrollo de la Plaza: La Plaza es el espacio abierto más importante de Río Piedras. Actualmente es un espacio poco utilizado y con necesidad de reparación. El Plan Maestro propone convertirla en la plaza central del proceso de revitalización del Distrito, lo cual puede lograrse mediante la densificación de las edificaciones que circundan o enmarcan la Plaza y con las mejoras de diseño urbano que han sido propuestas para cambiar la imagen del lugar. Las mejoras propuestas son las siguientes:

(a) Aumentar la densidad a lo largo de los límites de la Plaza con el redesarrollo de los bloques o manzanas (parcelas) claves.

(b) Rediseñar la Plaza para incluir actividades programadas y mejorar las conexiones peatonales a otras partes de Río Piedras.

(c) Introducir edificios cívicos o institucionales para restablecer la Plaza como el centro de la comunidad.

(d) Modernizar las estructuras existentes y preservar y actualizar las edificaciones de importancia histórica.

(e) Introducir pórticos a lo largo de la parte frontal de los comercios con ventas al detal en el primer nivel.

(f) Proporcionar vegetación y mejorar las jardineras o paisajismo a lo largo de las aceras y en el parque que está situado entre la Plaza y la iglesia Nuestra Señora del Pilar.

(g) Mejorar las fachadas de los edificios existentes y realzar la rotulación a lo largo de la parte frontal de los comercios.

(h) Incorporar jardines en las azoteas y mejorar el entorno de los techos para proporcionar variedad en espacios al aire libre.

(i) Modernizar y traer la estructura de estacionamiento soterrado al cumplimiento con códigos vigentes.

(2) Prototipo para el redesarrollo de estructuras obsoletas: Este prototipo se aplicará en aquellos bloques o manzanas caracterizados por lo siguiente:

(a) Desarrollo de baja densidad con edificios promediando la altura de dos (2) niveles o pisos.

(b) Falta de espacios abiertos utilizables y conexiones peatonales a través del bloque o manzana.

(c) Estructuras deterioradas u obsoletas y con falta de mantenimiento.

(d) Aceras estrechas.

(e) Falta de vegetación.

JMD

JMD
Ento
Ento
le mol

(3) Acciones o mejoras propuestas; estructuras obsoletas: Las acciones o mejoras que han sido propuestas son las siguientes:

(a) Demolición de los edificios existentes y agrupación de parcelas individuales para establecer una parcela consolidada para redesarrollo.

(b) Aumentar la densidad a través de un redesarrollo amplio o general que incluya edificios con una altura mínima de cuatro (4) pisos.

(c) Establecer espacios abiertos mediante la incorporación de patios o mini-plazas dentro del bloque o manzana.

(d) Introducir pórticos a lo largo de la primera planta de los edificios que hacen frente a las aceras para proveer un interfaz positivo con el espacio público.

(e) Mejorar las aceras y proveer vegetación para establecer un ambiente peatonal cómodo y seguro.

(f) Introducir terrazas con jardines y enrejados como espacios abiertos privados para los residentes.

(g) Proporcionar un estacionamiento soterrado consolidado que reduzca el número de los cortes del encintado a lo largo de la acera.

(4) Prototipo para la modernización y la mejora arquitectónica de las estructuras existentes: Este prototipo de regeneración urbana se pondrá en vigor en las áreas del Distrito que tengan estructuras con relevancia histórica o arquitectónica y donde existe un bajo nivel de ocupación.

(5) Acciones o mejoras propuestas; modernización de estructuras existentes: Las acciones o mejoras que han sido propuestas son las siguientes:

(a) Retener la mayor cantidad posible de estructuras existentes, cuando ello sea apropiado.

(b) Demoler aquellas estructuras en estado de deterioro, deplorables, en estado ruinoso o que constituyan un estorbo público.

(c) Aumentar la densidad de los edificios a ser construidos.

(d) Establecer espacios abiertos mediante la incorporación de patios y conexiones peatonales a través de los bloques o manzanas a ser redesarrollados.

(e) Mejorar las fachadas y el mantenimiento de las estructuras a ser rehabilitadas.

(f) Insuficiencia de estacionamiento;

Handwritten notes and signatures:
 JPM
 como
 ejemplo
 E. Mof

POR CUANTO: Los municipios podrán adquirir por cualquier medio legal, incluyendo expropiación forzosa, los bienes y derechos o acciones sobre éstos que sean necesarios, útiles o convenientes para su operación y funcionamiento o para el adecuado ejercicio de las funciones de su competencia y jurisdicción. Véase, Artículo 9.002 de la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como "Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", 21 L.P.R.A. § 4452. El Municipio podrá Instar un proceso de expropiación forzosa por cuenta propia siempre y cuando la propiedad no pertenezca o haya pertenecido al Gobierno Central o a alguna de sus instrumentalidades o corporaciones públicas durante los diez (10) años anteriores a la fecha de la solicitud de expropiación, excepto que medie autorización por Resolución Conjunta de la Asamblea Legislativa. En dicho caso deberá acompañar por lo menos dos (2) tasaciones realizadas por dos (2) evaluadores de bienes raíces, debidamente autorizados para ejercer en Puerto Rico, o en su lugar una (1) sola tasación de un evaluador de bienes raíces debidamente autorizado, ratificada por el Departamento de Hacienda o el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales ("CRIM") y una certificación registral. Véase, Artículo 9.003 de la Ley de Municipios Autónomos, 21 L.P.R.A. § 4453;

POR CUANTO: En materia de expropiación, el Tribunal Supremo de Puerto Rico resolvió en E.L.A. v. Rosso, 95 D.P.R. 501 (1967), que el poder de expropiación forzosa del Estado Libre Asociado de Puerto Rico es consustancial mismo con su existencia como Estado, e inseparable de su poder político. La Constitución de Puerto Rico se lo reglamenta en el sentido de que lo ejerza para utilidad pública, beneficio e interés o utilidad social y del bien común, sujeto al pago de una justa compensación, lo cual aplica de igual forma a los municipios. Cuando la Asamblea Legislativa misma, quien ejerce el poder de expropiación forzosa del Estado bien por sí o en forma delegada¹⁷, hace ella la determinación de utilidad pública o interés público, resulta poco menos que imperceptible la facultad de los tribunales para contradecir esa determinación. Tiene que ocurrir que la determinación legislativa equivalga a una imposibilidad o que haya inexistencia total de vínculo racional entre la declaración legislativa y el objeto perseguido. Una vez que la declaración legislativa o del organismo delegado sea de utilidad pública, en el significado presente del concepto, no incumbe a las cortes intervenir con la manera y medios que la Legislatura o sus organismos delegados [municipios] escogen para ejercer el poder de expropiar, ni con la selección que hace de los bienes a ser expropiados;

POR CUANTO: En E.L.A. v. Sucesión Gautier, 81 D.P.R. 580 (1959), se estableció que las entonces leyes de renovación y reurbanización urbanas de Puerto Rico eran constitucionales tanto de su faz como en su aplicación a la toma u ocupación de los terrenos de los recurrentes bajo el poder de expropiación forzosa conforme a un plan para la reurbanización de un área en la Ciudad de Ponce a fin de eliminar y prevenir condiciones de arrabal y zonas decadentes, aun cuando tal propiedad pueda ser luego vendida o dada en arrendamiento a otros intereses privados sujeta a condiciones destinadas a lograr estos propósitos. Sujeto a limitaciones constitucionales específicas, la Legislatura y no la Judicatura es el guardián de las necesidades públicas a ser servidas por la legislación social aprobada en el ejercicio del poder de reglamentación. Este principio no admite excepción meramente porque resulte afectado el poder de expropiación forzosa. Al determinar la constitucionalidad de leyes de renovación y reurbanización urbanas, los tribunales no

¹⁷ Como ocurre en el caso de los municipios.

JMD
como
el caso
de

estén para determinar si un proyecto de viviendas específico es o no deseable. Una vez que el objetivo está dentro de la autoridad de la Asamblea Legislativa [Legislatura Municipal], es claro el derecho de llevar a cabo ese objetivo por medio del ejercicio del poder de expropiación forzosa. Los tribunales no pueden decir que la propiedad pública es el único medio de promover los propósitos públicos de los proyectos de reurbanización de la comunidad; y no está fuera del poder de la Legislatura el usar un organismo de la empresa privada para promover los propósitos públicos de los proyectos de reurbanización de la comunidad o el autorizar la toma u ocupación de propiedad privada y su reventa o arrendamiento a dicha empresa o a otras personas particulares como parte de tales proyectos;

POR CUANTO: Una vez se ha decidido el propósito público, la cantidad y clase de terrenos que van a expropiarse para el proyecto y la necesidad de un predio particular para completar el plan integrado queda dentro de la discreción de la rama legislativa. Si al realizar el proyecto de reurbanización la agencia reurbanizadora considera necesario adquirir un título completo sobre la propiedad inmueble afectada en lugar de los edificios deficientes localizados en dicha propiedad, así puede hacerlo. Los derechos de estos propietarios quedan protegidos cuando reciben la justa compensación que la Constitución exige como precio de la expropiación. Sin embargo, el valor razonable en el mercado de una parcela de terreno expropiada no puede determinarse descansándose para ello en bases inciertas y especulativas. Los demandados en expropiación que impugnen la valoración de los terrenos expropiados deben presentar prueba para sostener su posición y poner al juez sentenciador en condiciones de valorarlos tomando por base su alegado mejor uso, tal como sería la probable construcción de una urbanización. A los efectos de la justa valoración, no debe tomarse como base lo que un especulador, arriesgándose, podría obtener en el futuro, sino el precio que un comprador en una venta no forzada estaría dispuesto a pagar y aquél en que un vendedor en las mismas circunstancias, estaría dispuesto a vender, consideradas las condiciones en que se halle el terreno a la fecha de la expropiación, y el uso más productivo a que el dueño pudiere dedicarlo dentro de un futuro razonablemente cercano;

POR CUANTO: En el caso que se trate de la disposición de terrenos o inmuebles municipales, el Artículo 9.005 de la Ley de Municipios Autónomos, 21 L.P.R.A. § 4455, establece que toda permuta, gravamen, arrendamiento, venta o cesión de propiedad municipal deberá ser aprobada por la Legislatura Municipal, mediante ordenanza o resolución al efecto. En el caso de la venta y arrendamiento de cualquier propiedad municipal, la misma deberá hacerse mediante el procedimiento de subasta pública, excepto en los casos provistos por ley. Véase, Artículo 10.001 de la citada ley, 21 L.P.R.A. § 4501.

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

Sección 1ra.: Aprobación y Adopción del Plan Maestro.-

Se aprueba y adopta el "Plan Maestro para el Redesarrollo y la Revitalización del Distrito Especial de la Plaza de la Convalecencia de Río Piedras" (en adelante, "Plan Maestro") también denominado "Proyecto - Río 2012", según preparado por la firma Antonio Di Mambro & Associates, Inc., titulado "Plaza de Convalecencia District Master Plan, Río Piedras", fechado 29 de marzo de 2007, el cual se encuentra incluido como Anejo 1 del Memorial Explicativo que acompaña a esta Ordenanza. Dicho Plan Maestro se incorpora

[Handwritten signature]

[Handwritten signatures and initials: M, MP, e, SMP, AMP, e, SMP]

por referencia, tal y como si estuviera aquí reproducido, para que forme parte integral de la presente Ordenanza.

Sección 2da.: Aprobación y Adopción del Distrito Especial.-

Se aprueba y adopta el "Distrito Especial de la Plaza de la Convalecencia", el cual tomaré como punto de partida la Plaza de la Convalecencia y estará delimitado al Norte con la Calle José de Diego (Paseo de Diego); por el Sur, con la Avenida Regimiento 66 de Infantería; por el Este, con la Calle Vallejo; y por el Oeste, con la Avenida Muñoz Rivera. Dichos límites serán considerados como generales, por lo que se podrán establecer áreas de prioridad y delimitaciones más precisas. Esto no deberá limitar la facultad para adquirir otros solares o parcelas que trasciendan dichos límites en caso de que ello sea necesario y/o conveniente para el desarrollo del Plan Maestro. Esta delimitación incluye las edificaciones circundantes a las calles y avenidas mencionadas, según la ilustración gráfica ofrecida en el Plan Maestro.

Sección 3ra.: Enmiendas o Modificaciones al Plan Maestro.-

El Alcalde, Hon. Jorge A. Santini Padilla, o el Comité o Grupo de Trabajo que de tiempo en tiempo haya sido designado por el Alcalde, para el desarrollo del Plan Maestro mediante Orden Ejecutiva a tales efectos, podrá enmendar o modificar el Plan Maestro cuando ello sea necesario y/o conveniente para el logro de las metas y objetivos y/o las políticas públicas adoptadas en el Plan de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan y/o el Plan de Rehabilitación de Río Piedras y/o cualquier otro plan especial aplicable al Centro Urbano de Río Piedras, al igual que cualquier otra ley, reglamento y/u ordenanza aplicable. En caso de que la enmienda o modificación al Plan Maestro incluya la adquisición mediante expropiación forzosa de algún solar o parcela no identificado en esta Ordenanza, se deberá solicitar la autorización de la Legislatura Municipal.

Sección 4ta.: Memorial.-

Se incorpora por referencia, tal y como si estuviera aquí reproducido, el "Memorial" suscrito el 6 de diciembre de 2007 por el Ing. Edgardo L. Torres Rivera y el Arq. Roberto Alsina Miranda, según presentado ante esta Legislatura Municipal, para que forme parte integral de la presente Ordenanza.

Sección 5ta.: Declaración de Necesidad y Utilidad Pública.-

Se declara de necesidad y utilidad pública la adquisición mediante compraventa, cesión, expropiación forzosa, entre otros, de los solares o parcelas anteriormente descritos en la presente Ordenanza, localizados en el Distrito Especial de la Plaza de la Convalecencia, para el logro de las metas y objetivos del Plan Maestro.

Sección 6ta.: Adquisición de Solares o Parcelas; Autorización.-

Se autoriza al Municipio de San Juan, representado por su Alcalde, Hon. Jorge A. Santini Padilla, o el funcionario en quien éste delegue, a adquirir los solares o parcelas anteriormente descritos mediante compraventa, cesión, expropiación forzosa, permuta, entre otros, por sí o mediante el establecimiento de consorcios urbanísticos de intervención con el sector privado, en el cual pueda mediar la obtención de financiamiento privado para la consignación de la justa compensación por aquellos solares o parcelas que sean expropiados. En tales casos, el Alcalde o el funcionario en quien éste delegue podrá

JMP

JMP
de SMP

concertar o negociar con el proponente o licitador agraciado para que ésta haga la aportación económica necesaria para la consignación de la justa compensación en aquellos casos donde se interese adquirir mediante expropiación. Este acuerdo podrá incluir el pago de la compensación adicional que conceda un tribunal competente así como el pago de intereses legales aplicables, entre otros.

Sección 7ma.: Requisitos Previo a la Radicación de Legajos de Expropiación.-

En cualquier caso de expropiación, y previo a la radicación de los legajos correspondientes en el tribunal competente, se deberá haber dado cumplimiento al requisito estatutario de cumplir con la preparación de por lo menos dos (2) tasaciones realizadas por dos (2) evaluadores de bienes raíces, debidamente autorizados para ejercer en Puerto Rico, o en su lugar una (1) sola tasación de un evaluador de bienes raíces debidamente autorizado, ratificada por el Departamento de Hacienda o el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales ("CRIM") y una certificación registral, en cumplimiento con lo dispuesto en el Artículo 9.003 de la Ley de Municipios Autónomos, 21 L.P.R.A. § 4453. Se exige la presentación de tales documentos ante esta Legislatura Municipal siempre y cuando se cumpla con las disposiciones estatutarias antes citadas previo a la radicación de los legajos de expropiación en el tribunal competente.

Sección 8va.: Separación de Fondos.-

Previo a la adquisición de cualquiera de los solares o parcelas antes identificados, ya sea mediante el mecanismo de la compraventa o la expropiación forzosa, el Municipio hará las separaciones de fondos correspondientes, identificando las partidas de las cuales se obtendrán los dineros para completar dichas adquisiciones, exceptuando cuando los dineros para las adquisiciones sea producto del financiamiento privado o la aportación privada a cualquier consorcio urbanístico de intervención que se forme entre el Municipio y una entidad privada para el desarrollo de cualquiera de los solares o parcelas antes identificados.

Sección 9na.: Acuerdos con Propietarios o Titulares.-

El Municipio podrá llegar a acuerdos con aquellos propietarios o titulares de los solares o parcelas a ser expropiados que interesen desarrollar sus respectivas propiedades de conformidad con los delineamientos del Plan Maestro. En tales casos, el Municipio podrá considerar propuestas de desarrollo de los propietarios o titulares de los solares o parcelas cuya adquisición y desarrollo interesa el Municipio, y que han sido identificados en esta Ordenanza, con el propósito de que estos propietarios o titulares sean los que lleven a cabo, en sus respectivos solares o parcelas, los proyectos de redesarrollo y revitalización propuestos por el Municipio, siempre y cuando cumplan con los delineamientos del Plan Maestro. El Municipio y los propietarios o titulares interesados acordarán por escrito los términos y condiciones para que dichos proyectos de redesarrollo puedan llevarse a cabo sin necesidad de que el Municipio lleve a cabo la expropiación forzosa de los terrenos.

Sección 10ma.: Solicitudes de Propuestas ("Request for Proposals") para el Redesarrollo de los Solares o Parcelas Adquiridos; Autorización.-

Se autoriza al Municipio de San Juan, representado por su Alcalde, Hon. Jorge A. Santini Padilla, o el funcionario en quien éste delegue, a solicitar propuestas ("Request for Proposals") para la disposición mediante venta, cesión, arrendamiento, entre otros, de los solares o parcelas municipales localizados en el "Distrito Especial de la Plaza de la Convalecencia de Río Piedras", según antes descritos, incluyendo aquellos solares o

[Handwritten signatures and initials in the left margin, including "JMP", "E. S. M.", and "E. S. M."]

parcelas que sean adquiridos mediante compraventa, cesión o expropiación forzosa, entre otros, en virtud de la presente Ordenanza y a los fines de llevar a cabo las metas y objetivos contemplados en el Plan Maestro.

Sección 11ma.: Cancelación del Contrato de Arrendamiento del Estacionamiento Soterrado de la Plaza.-

A los fines de llevar a cabo los trabajos de mejoras de la Plaza y su estacionamiento soterrado, los cuales han sido propuestos tanto en el "Plan de Revitalización de Río Piedras" como en el "Plan Maestro", se autoriza al Municipio de San Juan, representado por su Alcalde, Hon. Jorge A. Santini Padilla, o el funcionario en quien éste delegue, para negociar o continuar negociando la terminación o cancelación del contrato de arrendamiento, cuyo término vence en el 2017, y el eventual desalojo de la propiedad para comenzar las obras de reparación y modernización. Dado el caso de que el arrendatario decida acordar con el Municipio la cancelación del arrendamiento, se autoriza al Alcalde, o el funcionario en quien éste delegue, a suscribir u otorgar todos aquellos documentos que sean necesarios y/o convenientes para formalizar la terminación o cancelación del arrendamiento, el cual será ratificado por la Legislatura Municipal.

Sección 12da.: Informes Trimestrales.-

El Alcalde, Hon. Jorge A. Santini Padilla, o el funcionario en quien éste delegue, rendirá un Informe trimestral ante la Legislatura Municipal de San Juan con relación a los siguientes temas o asuntos:

- (a) Enmiendas o modificaciones al Plan Maestro;
- (b) Adquisición de solares o parcelas;
- (c) Financiamiento para los procesos de adquisición;
- (d) Acuerdos con propietarios o titulares;
- (e) Solicitudes de propuestas y su adjudicación;
- (f) Otorgamiento de documentos; y
- (g) Cualquier otro tema o asunto pertinente o relativo al desarrollo del Plan Maestro.

La Legislatura Municipal podrá convocar sesiones especiales para la presentación y discusión de los informes trimestrales que hayan sido presentados ante su consideración; y podrá citar a la misma a los miembros del Comité o Grupo de Trabajo que de tiempo en tiempo hayan sido designados por el Alcalde para el desarrollo del Plan Maestro.

Sección 13ra.: Plan Maestro; Guía General.-

El Plan Maestro será considerado como una guía general en la preparación de las Solicitudes de Propuestas ("Request for Proposals") para la disposición de los solares o parcelas que sean adquiridos por el Municipio, o en caso de que el Municipio acuerde con los propietarios o titulares de los solares o parcelas, antes identificados, el desarrollo de los mismos.

[Handwritten signatures and initials in the left margin, including "JMP" and "e. mp"]

Sección 14ta.: Conflicto entre el Plan Maestro y las Solicitudes de Propuesta.-

En caso de que exista o surja un aparente conflicto entre el Plan Maestro y las Solicitudes de Propuestas ("Request for Proposals"), prevalecerá lo contenido en las últimas.

Sección 15ta.: Desarrollo de Uno o Más Solares, Parcelas o Bloques.-

Las Solicitudes de Propuestas ("Request for Proposals") podrán contemplar la disposición y desarrollo individual o colectivo de los solares, parcelas o bloques (manzanas), a la discreción del Alcalde o el funcionario en quien éste delegue.

Sección 16ta.: Componentes Complementarios, Accesorios y/o Afines.-

Las propuestas a ser sometidas podrán contemplar componentes que puedan ser complementarios, accesorios y/o afines a cualquier desarrollo principal propuesto y que puedan aumentar su atractivo, tales como: (i) hospederías; (ii) facilidades comerciales; (iii) facilidades o amenidades recreativas y/o atracciones turísticas (para el turismo local y/o internacional) y/o para uso del público en general; (iv) espacios de estacionamiento público y/o cualquiera otra facilidad en beneficio de la ciudadanía de San Juan. Estos componentes accesorios podrán ser mejor definidos en la Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals") y serán cónsonos con el Plan Maestro.

Sección 17ma.: Requisitos Mandatorios o Mínimos.-

El Alcalde, Hon. Jorge A. Santini Padilla, o el funcionario en quien éste delegue podrá establecer requisitos mandatorios o mínimos en la Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals") cuyo incumplimiento conlleve la descalificación de un proponente.

Sección 18va.: Procedimientos de Pre-Cualificación ("Request for Qualification").-

El Alcalde, Hon. Jorge A. Santini Padilla, o el funcionario en quien éste delegue podrá establecer procedimientos de pre-cualificación de proponentes o publicar separada o conjuntamente una Solicitud de Cualificaciones ("Request for Qualification") con una Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals") a los fines de certificar proponentes responsivos que tengan el conocimiento, la experiencia y la capacidad financiera para realizar proyectos de redesarrollo y revitalización como los que se pretenden con el "Proyecto - Río 2012".

Sección 19na.: Propuesta de Mayor Beneficio.-

Se escogerá aquella propuesta que redunde en el mayor beneficio para el Municipio de San Juan, según se defina en la Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals") por el Alcalde o el funcionario en quien éste delegue.

Sección 20ma.: Cancelación y Renovación de Solicitud de Propuestas.-

En caso de que se tenga que cancelar alguna de las Solicitudes de Propuestas ("Request for Proposals") por cualesquiera de las razones permitidas por ley y/o reglamento, el Alcalde o el funcionario en quien éste delegue podrá renovar o publicar una nueva Solicitud de Propuestas cuantas veces sea necesario para cumplir con las metas y objetivos del Plan Maestro. No se requerirá la aprobación de una nueva Ordenanza o Resolución de la

[Handwritten signatures and initials in the left margin, including "JMP" and "lemp" repeated several times.]

Legislatura Municipal siempre y cuando los parámetros observados en la nueva Solicitud de Propuestas o Subasta cumplan con la Ordenanza o Resolución original.

Sección 21ra.: Especificaciones, Términos y Condiciones.-

El Alcalde, Hon. Jorge A. Santini Padilla, o el funcionario en quien éste delegue, podrá establecer por escrito cualesquiera especificaciones, términos y condiciones que deban cumplirse para el desarrollo y/o construcción de cada uno de los proyectos en los solares o parcelas anteriormente descritos, incluyendo aquellos relativos a las condiciones generales, especiales y/o suplementarias, entre otros, y que mejor garanticen la consecución del fin público aquí propuesto. Dichos términos y condiciones podrán incluir, pero sin limitarse a, los siguientes: (i) tamaño del proyecto (unidades comerciales, unidades de vivienda básica y espacios de estacionamiento, etc.); (ii) amenidades; (iii) precio; (iv) especificaciones mínimas sobre área, dimensiones y calidad del diseño; (v) normas de construcción y desarrollo, incluyendo los requisitos de accesibilidad para personas impedidas y otros estándares y normas de trabajo; (vi) requisitos para la evaluación de propuestas y aprobación o adjudicación, incluyendo el establecimiento de factores de evaluación y puntuación; (vii) proceso de evaluación y fechas límites; (viii) período o tiempo de construcción; (ix) requisitos especiales; (x) documentos requeridos para procesar las propuestas, incluyendo la aprobación de formularios para tales fines; (xi) condiciones especiales y generales; (xii) certificaciones; (xiii) prestación de fianza; (xiv) pólizas de seguro; (xv) términos y condiciones contractuales y/o de escritura para la compraventa, cesión, arrendamiento, entre otros, de los solares o parcelas a ser desarrolladas; y (xvi) cualesquiera otros requeridos por ley y/o reglamento o que sean necesarios y convenientes para cumplir con los propósitos de la presente Ordenanza o que mejor cumplan con el interés programático del Municipio de San Juan y la política pública aquí establecida.

Sección 22da.: Usos Potenciales bajo el Plan de Ordenación Territorial.-

Los proponentes considerarán para el desarrollo de los solares en cuestión los nuevos usos potenciales de los mismos a tenor con las disposiciones contenidas en el "Plan de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan", que entró en vigor el 13 de marzo de 2003. Las propuestas deberán estar dentro del marco permitido por los estatutos y/o reglamentos federales y/o estatales vigentes que puedan ser de aplicación para sus respectivas propuestas y/o de aplicación a la propiedad. Los proponentes agraciados serán responsables de cumplir con todos los parámetros existentes y obtener todos los permisos y endosos necesarios para llevar a cabo el desarrollo de los solares, según corresponda.

Sección 23ra.: Criterios de Evaluación, Selección y Adjudicación.-

El Alcalde, Hon. Jorge A. Santini Padilla, o el funcionario en quien éste delegue, podrá establecer aquellos criterios de evaluación, selección y adjudicación que entienda deban ser incorporados en la Solicitud de Propuestas.

Sección 24ta.: Responsabilidad de los Proponentes.-

La responsabilidad de los proponentes agraciados podrá incluir la planificación del proyecto (permisología), diseño, financiamiento, construcción y venta, arrendamiento u operación del proyecto, según sea el caso.

[Handwritten signatures and initials on the left margin, including a large signature at the top and several smaller ones below it.]

Sección 25ta.: Trámite y Obtención de Permisos y/o Endosos.-

Se autoriza al Alcalde, Hon. Jorge A. Santini Padilla, o al funcionario en quien éste delegue, a gestionar o tramitar y obtener, ante cualquier organismo administrativo estatal y/o federal, cualesquiera permisos y/o endosos necesarios para la realización del Plan Maestro, cuando lo entienda necesario y/o conveniente, incluyendo la consulta de ubicación y transacción, entre otros.

Sección 26ta.: Gestiones Necesarias, Convenientes e Incidentales.-

Se autoriza al Alcalde, Hon. Jorge A. Santini Padilla, o al funcionario en quien éste delegue, a llevar a cabo todas las gestiones necesarias, convenientes e incidentales que surjan de la exposición de motivos de la presente Ordenanza así como del Plan Maestro y el Memorial que por la presente se incorporan por referencia, en caso de que se haya omitido la autorización expresa de algún asunto en particular en esta Ordenanza.

Sección 27ma.: Otorgamiento de Documentos.-

Autorizar al Alcalde, Hon. Jorge A. Santini Padilla, o al funcionario en quien éste delegue, a otorgar cualesquiera documentos necesarios e incidentales a la Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals"), tales como: contratos y/o escrituras de compraventa, cesión, arrendamiento, entre otros, y cualquier otro documento que requiera ser firmado a nombre y en representación del Municipio de San Juan con relación a los proyectos, sin estar sujetos a la ratificación de la Legislatura Municipal.

Sección 28va.: Agrupación de Solares o Parcelas.-

En caso de que sea necesario y/o conveniente, cualquiera de los solares o parcelas antes descritos podrán ser agrupados o consolidados una vez hayan sido adquiridos. Sin embargo, también se podrá incluir en la Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals") la posibilidad y conveniencia de que cualesquiera de los solares antes descritos puedan ser agrupados o consolidados en el documento notarial correspondiente una vez adjudicada la Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals") de que se trate.

Sección 29na.: Gerente de Proyecto; Designación.-

Se autoriza al Alcalde, Hon. Jorge A. Santini Padilla, a nombrar un gerente de proyecto o manejador de proyecto *ad hoc*, en caso de que así lo estime razonable, para que éste sea la persona responsable de iniciar, facilitar, gestionar y acelerar todos los trámites y procesos necesarios y/o convenientes para la ejecución o implantación del Plan Maestro, incluyendo, pero sin limitarse, a lo siguiente: (a) Coordinar la implantación del Plan Maestro en todas sus áreas y programas; (b) Recibir y canalizar las recomendaciones y reclamos de los residentes y comerciantes de Río Piedras en cuanto al Plan Maestro; (c) Calendarizar y coordinar las diferentes etapas o fases para la implantación del Plan Maestro; (d) Gestionar y coordinar la contratación de los consultores o asesores que sean necesarios; (e) Preparar estimados de costos preliminares y finales; (f) Coordinar reuniones con representantes de la comunidad, los comerciantes del área, el Recinto de Río Piedras de la Universidad de Puerto Rico, las agencias de infraestructura y otras con jurisdicción y competencia en los asuntos del Centro Urbano de Río Piedras, desarrolladores, constructores, instituciones financieras, entre otros, a los fines de poder obtener o recibir toda la información que le pueda servir para asegurar el éxito de la implantación del Plan Maestro; (g) Preparar las Solicitudes de Propuestas ("Request for Proposals") o Subastas que sean necesarias para la disposición de

[Handwritten signatures and initials]
 @mpe me
 lemp

las parcelas adquiridas bajo el Plan Maestro; (h) Preparar y redactar los documentos contractuales que sean necesarios tanto para la adquisición como la disposición de las parcelas consideradas en el Plan Maestro; (i) Asegurar la prestación de los servicios gubernamentales a Río Piedras, inherentes o incidentales a la implantación del Plan Maestro; (j) Realizar todas aquellas funciones que le sean encomendadas por el Alcalde o el funcionario en quien éste delegue, en conformidad con su razón de ser, o cualesquiera que sean incidentales y/o necesarias para llevar a cabo la función a la cual ha sido designado.

A tales efectos, se ratifica la Orden Ejecutiva Núm. JS-051, Serie 2007-2008, emitida el 22 de octubre de 2007, y de igual forma se ratifican todas las actuaciones efectuadas por el funcionario allí designado anterior a esa fecha.

Sección 30ma.: Traducción de la Ordenanza.-

Se podrá traducir esta Ordenanza al idioma inglés a fin de que pueda ser notificada la misma junto con la Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals") a potenciales proponentes o proponentes interesados en otras jurisdicciones estatales y/o foráneas que estén autorizados por ley a llevar a cabo negocios en Puerto Rico por sí o a través de terceros autorizados a hacer negocios en Puerto Rico.

Sección 31ra.: Separabilidad.-

Las disposiciones de esta Ordenanza deberán considerarse independientes y separadas unas de otras, para que en caso de que un tribunal con jurisdicción y competencia declare inconstitucional, nula o inválida cualquier sección, disposición, párrafo, oración o cláusula de la misma, la decisión de tal tribunal no afecte la validez de sus restantes disposiciones.

Sección 32da.: Derogación.-

Cualquier Ordenanza, Resolución u Orden, que en todo o en parte resultare incompatible con la presente Ordenanza, debe quedar por ésta derogada hasta donde existiere tal incompatibilidad, incluyendo la derogación de cualquier Ordenanza, Resolución u Orden, en la cual se haya aprobado cualquier otro proyecto municipal que afecte los solares o parcelas a ser adquiridos, pertenecientes al Municipio de San Juan o de uso Institucional, siempre y cuando no se afecten derechos adquiridos y/u obligaciones contractuales de alguna de las partes afectadas por la derogación que se contempla en la presente Ordenanza.

Sección 33ra.: Vigencia.-

Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

Elba A. Vallés Pérez
Elba A. Vallés Pérez
Presidenta

Handwritten signatures and initials on the left margin:
- A large signature at the top left.
- A signature below it.
- The initials "EMP" and "e mp" written twice.

YO, CARMEN M. QUIÑONES, SECRETARIA DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN, PUERTO RICO:

CERTIFICO: Que la precedente es el texto original del Proyecto de Ordenanza Número 22, Serie 2007-2008, aprobado por la Legislatura Municipal de San Juan, Puerto Rico, en la Continuación de la Sesión Extraordinaria, celebrada el día 21 de diciembre de 2007, con los votos afirmativos de los Legisladores Municipales; las señoras Dinary Camacho Sierra, Sara de la Vega Ramos, Linda A. Gregory Santiago, Paulita Pagán Crespo, Migdalia Viera Torres; y los señores Roberto Acevedo Borrero, José A. Berlingeri Bonilla, José A. Dumas Febres, Diego G. García Cruz, Angel L. González Esperón, Rafael R. Luzardo Mejías, Manuel E. Mena Berdecía, Ramón Miranda Marzán, y la Presidenta, señora Elba A. Vallés Pérez; y con los votos en contra de los señores Roberto Fuentes Maldonado y Rubén A. Parrilla Rodríguez; y constando haber estado debidamente excusado el señor S. Rafael Hernández Trujillo.

CERTIFICO, ADEMAS, que todos los Legisladores Municipales fueron debidamente citados para la referida Sesión, en la forma que determina la Ley.

Y PARA QUE ASI CONSTE, y a los fines procedentes, expido la presente y hago estampar en las trescientos treinta y cuatro páginas de que consta la misma, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 21 de diciembre de 2007.

CERTIFICACION

Yo, Carmen M. Quiñones
Secretario(a) de la Legislatura Municipal de San Juan,
Puerto Rico:

CERTIFICO: Que la precedente es una copia fiel y exacta de su original, según obra en nuestros archivos de Registro de Actes.

En San Juan, Puerto Rico, hoy 21 de febrero de 2008.

Carmen M. Quiñones
Secretario(a)
Legislatura Municipal de San Juan

Carmen M. Quiñones
Carmen M. Quiñones
Secretaria
Legislatura Municipal de San Juan

Aprobada:

22 de diciembre de 2007

Jorge A. Santini Padilla
Jorge A. Santini Padilla
Alcalde

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

CERTIFICADO DE RESOLUCIÓN CORPORATIVA

Yo, Claribel Ruiz Ramírez, mayor de edad, casada, ejecutiva y vecina de San Juan, Puerto Rico, suscribiendo el presente documento en mi capacidad como Sub-Secretaria de Estacionamientos Río Piedras, Inc. (en adelante, la "Corporación"), una corporación debidamente organizada y constituida de conformidad con las leyes vigentes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con oficina principal en la Ciudad de San Juan, Puerto Rico, por la presente CERTIFICO que en reunión extraordinaria de la Junta de Directores de la Corporación, citada legalmente y celebrada el día 7 de diciembre de 2007, a las 5:00 de la tarde, en las oficinas principales de la Corporación, localizadas en la Urbanización Hyde Park, Calle Los Mirtos Núm. 183, Río Piedras, Puerto Rico, se decidió unánimemente por los miembros de la Junta de Directores, lo siguiente:

"RESUELVASE AUTORIZAR, como por la presente se autoriza, a nuestro Vice-Presidente, Héctor Rafael Ball García, para que en nombre y representación de esta corporación suscriba, firme y/u otorgue el contrato y/o la escritura para la terminación de arrendamiento de bienes inmuebles municipales, cuya descripción registral lee como sigue:



-----PARCELA UNO (1)-----

-----"URBANA: Parcela de terreno situada en el pueblo de Río Piedras, del término municipal de San Juan, Puerto Rico, con una cabida superficial de una hectárea, setenta y tres áreas y treinta y una centiárea con cinco céntimos de otra centiárea, equivalentes a diecisiete mil trescientos treinta y un metros cinco decímetros (17,331.05) cuadrados. Colinda por el NORTE, con la Calle Pedro Arzuaga; por el SUR, con la Calle Georgetti; por el ESTE,



CERTIFICADO DE RESOLUCIÓN CORPORATIVA
Estacionamientos Río Piedras, Inc.

con la Calle Número Uno; y por el OESTE,
con la Calle Braumbaugh."-----

-----Inscrita en el Registro de la
Propiedad, Sección Segunda (II) de San
Juan, a nombre del Municipio de San Juan,
al folio ciento veinticinco (125) del tomo
ciento cincuenta y uno (151) de Río
Piedras, finca número siete mil doscientos
ochenta y seis (7,286), inscripción segunda
(2da).-----

-----PARCELA DOS (2)-----

-----"PREDIO DE TERRENO radicado en la zona
urbana de Río Piedras, término municipal de
San Juan, Puerto Rico, con una cabida
superficial de una cuerda con sesenta
milésimas de cuerda (1.060 cda.) y
equivalentes a cuatro mil ciento sesenta y
siete metros cuadrados con mil ochocientos
noventa y seis diez milésimas de metros
cuadrado (4,167.1896 m.c.), y en lindes por
el NORTE, con el Estado Libre Asociado de
Puerto Rico, Antonio Vázquez, Pedro
Rosario, Flor M. Silva, María C. de
Beltrán, Sucesión Colberg, Braulio Muñiz,
Germán Marrero, Rafael Díaz y Fructuoso
Gándara; por el SUR, con la Avenida 65 de
Infantería; por el ESTE con la Calle Número
Uno; y por el OESTE, con Héctor Alvarez,
Carmen Jiménez Vda. de Navarro y con la
Calle Tizol. Mediante la Ordenanza Número
Ciento Veintitrés (123) del cinco (5) de
junio de mil novecientos sesenta y dos
(1962), de este predio de terreno se
traspasó al Servicio Estatal de Bomberos
para la ubicación de un Parque de Bombas,
una parcela con una cabida superficial de
trescientos (300) metros cuadrados en
lindes por el NORTE, con la Prolongación de

CRP

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

la Calle Tizol; por el SUR, con la servidumbre de paso de la Avenida 65 de Infantería; por el ESTE, con terrenos del Municipio de San Juan; y por el OESTE, con terrenos de Carmen Jiménez Vda. de Navarro, la cual revertirá al Municipio de San Juan con todos sus accesorios y pertenencias, en cualquier momento que el Servicio Estatal de Bomberos deje de utilizarla para un parque de bombas. Prescindiendo de esta parcela de trescientos (300) metros cuadrados el solar perteneciente al Municipio de San Juan que aquí se describe tiene una cabida de tres mil ochocientos sesenta y siete metros cuadrados con mil ochocientos noventa y seis diez milésimas de metro cuadrado (3,867.1896 m.c.)"-----

-----Inscrita en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Segunda (II) de San Juan, a nombre del Municipio de San Juan, al folio ciento cuarenta y uno (141) del tomo seiscientos noventa y siete (697) de Río Piedras, finca número diecinueve mil novecientos cincuenta y dos (19,952), inscripción primera (1ra).-----

Se le autorizó expresamente a otorgar los correspondientes documentos necesarios y/o convenientes para la terminación del arrendamiento, todo ello bajo los términos y condiciones que estime razonables y necesarios, incluyendo, como parte de dicha terminación, cualquier escritura de acta aclaratoria, acta de subsanación y cualquier otro documento público y privado que sea necesario y que esté relacionado directa o indirectamente con la terminación del arrendamiento de las fincas antes descritas y su inscripción en el Registro de la Propiedad."

CRP

[Handwritten signature]

CRP
[Handwritten signature]

CERTIFICADO DE RESOLUCIÓN CORPORATIVA
Estacionamientos Rio Piedras, Inc.

CERTIFICO, además, que dicha Autorización se encuentra en toda fuerza y vigor, sin que la misma haya sido modificada, alterada o enmendada.

Y PARA QUE ASÍ CONSTE, expido el presente certificado bajo mi firma y el sello de la Corporación, en San Juan, Puerto Rico, hoy día 28 de enero de 2008.

[Handwritten signature]

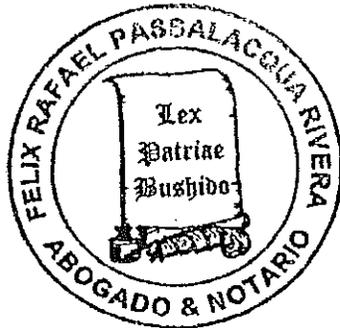
TESTIMONIO NÚMERO: -597-

[Handwritten initials]

Jurado y suscrito ante mí por Claribel Ruiz Ramirez, de las circunstancias personales expresadas anteriormente, a quien conozco personalmente, o en su defecto, he identificado mediante la presentación de su _____

En San Juan, Puerto Rico, hoy 28 de enero de 2008.

[Handwritten signature]
NOTARIO PÚBLICO



[Handwritten notes/initials]

10 de Septiembre, 2007

Sra. Lourdes Rovira
Municipio de San Juan
Lic. Luis Batista Salas
ESTACIONAMIENTOS RIO PIEDRAS, INC.

Estimados Lourdes y Luis:

Según su solicitud, he evaluado los estados financieros e información suministrada en relación al contrato de arrendamiento de las facilidades de estacionamiento de la Plaza de la Convalecencia en Río Piedras. A continuación resumo los resultados del análisis con el propósito de ofrecer un estimado preliminar del valor económico del remanente del contrato.

- **Trasfondo Teórico:** Los principios generalmente aceptados en la valorización de un contrato requieren el cálculo de los flujos de efectivos futuros que genere el negocio descontados al valor presente. Existen varias áreas técnicas de controversia entre los expertos con relación al cómputo de estos flujos. Entre las más comunes se encuentran las siguientes: la metodología para la proyección o estimado de ingresos futuros, la tasa de descuento y/o de reinversión a utilizarse en las fórmulas de valor presente, la cifra de costo de capital, y el modelo a seguir para el estimado del valor del negocio.

El estimado de ingresos futuros o dejados de percibir es probablemente el área más difícil de lograr consenso entre los expertos ya que conlleva no solamente anticipar el futuro sino preguntarse lo que hubiera sucedido de no cancelarse el contrato. Aunque los resultados pasados no son una garantía de lo que va a suceder, la existencia de información histórica de los últimos diez

P.O. Box 19914, San Juan, P.R. 00910
(787) 306-7676, Fax: (787) 278-3287

alejandronsmar@aol.com, alejandro.asmar@gmail.com

AGA & Associates

FINANCIAL & BUSINESS CONSULTANTS

años nos permite al menos tener una idea de las tendencias y posibilidades futuras. Para reducir las controversias sobre la tasa de descuento y de reinversión a utilizarse en las fórmulas de valor presente, así como las relacionadas con la cifra del costo de capital y el estimado del valor del negocio, utilizamos diversos supuestos de acuerdo a las metodologías más comunes.

- **Análisis:** Los ingresos brutos de la operación de ESTACIONAMIENTOS RIO PIEDRAS, INC. de acuerdo a los estados financieros mensuales y los anuales auditados reflejan totales entre \$355,000 y \$401,000 sin un patrón claro de crecimiento o decrecimiento. Aunque los ingresos brutos no reflejan los flujos de efectivo directamente, la conducta histórica nos permite por lo menos eliminar algo de la controversia en las proyecciones futuras.

Por otro lado , los gastos operacionales del negocio han ido aumentando (desde \$373,000 en 1998 a \$459,000 en 2006) en reflejo de los incrementos en costos de agua, luz, seguros, etc. Como resultado el flujo neto de efectivo (el resultado de las operaciones más los gastos de depreciación) ha disminuido de \$104,000 (1998) hasta \$22,000 (2006).

Para ajustar por el valor presente de los flujos de fondos utilizamos el tiempo remanente del contrato de arrendamiento equivalente a nueve años y realizamos cálculos con varias tasas de descuentos fluctuando desde 4 hasta 10%. Dado el corto tiempo de vigencia restante, el impacto de los cambios en los niveles de la tasa de descuento no es significativo. Por ejemplo el valor de \$1 recibido anualmente por nueve años al 4% es de \$7.73 , mientras que si se utiliza 6% disminuye a \$7.21 y con 8% a \$6.75.

- **Conclusiones:** Es difícil establecer un valor específico del remanente en vista de la incertidumbre y las fluctuaciones de los flujos de efectivos. Por un lado hay una clara tendencia al descenso por los

P.O. Box 19914, San Juan, P.R. 00910
(787) 306-7676, Fax: (787) 278-3287

alejandroasmar@aol.com, alejandro.asmar@gmail.com

GM
BVP
de mp

aumentos en costos, mientras que por otro lado los proyectos en proceso para Rio Piedras deben traer un aumento en ingresos si se logra mantener los costos bajos o limitar su aumento a una tasa menor a la de los nuevos ingresos. En este contexto es preferible ofrecer un rango de valores donde cada parte envuelta tome en cuenta la deseabilidad de un acuerdo. Es nuestra opinión que el valor del remanente del contrato fluctua entre \$175,000 y \$350,000 producto de utilizar flujos de efectivos anuales entre \$25,000 y \$50,000 y un múltiplo de 7 veces (tasa de descuento entre 6 y 8%).

Del lado negativo se podría argumentar que la tendencia de los resultados apunta a mayores reducciones y por lo tanto a un valor menor. Pero también se podría contra argumentar que la empresa ajustaría sus costos en reflejo de los resultados o que los ingresos brutos aumentarían con los proyectos de Rio Piedras.

- **Limitaciones:** He preparado este informe a base de la información y los documentos provistos por el Lcdo. Luis Batista Salas en representación de ESTACIONAMIENTOS RIO PIEDRAS, INC. y la Sra. Lourdes Rovira, en representación del Municipio de San Juan actuando como perito, asumo que esta información es correcta sin haber auditado o pasado juicio sobre las mismas. No asumo ninguna responsabilidad sobre la veracidad de la información ni por las consecuencias que pudieran resultar de las conclusiones derivadas de las mismas. De resultar en alguna consecuencia, la responsabilidad recae exclusivamente en las fuentes de dicha información.

Como Consultor Profesional, no estoy pasando juicio ni expresando opinión sobre los méritos, legalidad o razonabilidad de las acciones reclamadas en esta controversia y mi trabajo está limitado al cálculo de valor del remanente del contrato sin opinar sobre la posición de las partes ni su derecho a compensación si alguna. Nuestros honorarios no están relacionados ni son contingentes al resultado final del caso o a la cantidad de daños, si alguna, otorgada o negociada fuera del

P.O. Box 19914, San Juan, P.R. 00910
(787) 306-7676, Fax: (787) 278-3287

alejandroasmar@aol.com, alejandro.asmar@gmail.com



AGA & Associates

FINANCIAL & BUSINESS CONSULTANTS

tribunal. No tengo, ni mi firma tiene al presente, ni contemplan tener en el futuro, interés en el resultado de este caso que de forma o manera alguna pueda afectar su independencia profesional de criterio.

Estoy a su disposición para aclarar cualquier duda o pregunta sobre el informe,

Cordialmente

Alejandro G Asmar, Ph. D.

P.O. Box 19914, San Juan, P.R. 00910
(787) 306-7676, Fax: (787) 278-3287
alejandroasmar@aol.com, alejandro.asmar@gmail.com

Handwritten notes:
AG
emp