

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

**ORDENANZA NÚM. 43 , SERIE 2015-2016
APROBADO: 9 DE JUNIO DE 2016
P. DE O. NÚM. 44
SERIE 2015-2016**

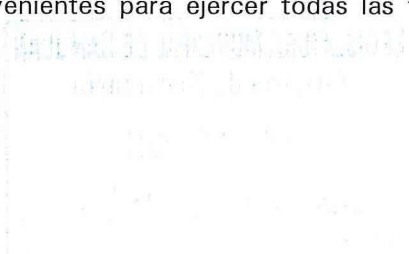
Fecha de presentación: 29 de marzo de 2016

ORDENANZA

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

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" (en adelante, "Ley de Municipios Autónomos"), confiere a los municipios los poderes necesarios y convenientes para ejercer todas las facultades correspondientes a un

ML
col.
4/6



gobierno local y lograr sus fines y funciones, entre ellos, el de poseer y administrar bienes muebles e inmuebles y disponer de ellos de conformidad a la ley.

POR CUANTO: El artículo 9.002 de la Ley de Municipios Autónomos autoriza a los municipios a adquirir por cualquier medio legal 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.

POR CUANTO: El artículo 9.005 de la Ley de Municipios Autónomos dispone, entre otras cosas, 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 o arrendamiento de propiedad municipal, la misma deberá ser hecha mediante procedimientos de subasta o solicitud de propuesta, excepto en los casos que así lo disponga la ley.

POR CUANTO: El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha resuelto que el término “subasta pública” incluye procesos de solicitud de propuestas (en adelante también, “RFP”) como forma alterna a la subasta formal que se distingue porque acepta negociación y es adecuado para la evaluación de propuestas con contenido técnico. Véase Maranello et. al. v. OAT, 186 D.P.R. 780, 787 (2012).

POR CUANTO: Por su parte, el Capítulo XXIII de la Ordenanza Núm. 23, Serie 2001-2002, según enmendada, conocida como Código Administrativo del Municipio de San Juan, contiene el Reglamento de Subastas y Solicitud de Propuestas del Municipio de San Juan con disposiciones para regular los procedimientos de solicitud de propuestas.

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

POR CUANTO: El Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, “Municipio”) es el dueño en pleno dominio de varias parcelas de un bloque urbano de Río Piedras entre las calles

ll
ca.
ya

Georgetti, Camelia Soto, Piñero y Vallejo, las cuales se describen en la Sección 4ta de la presente ordenanza. Este conjunto de parcelas forma un espacio idóneo para impulsar uno o varios proyectos de desarrollo que promuevan la actividad económica y la revitalización del centro urbano de Río Piedras.

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

POR CUANTO: Cónsono con la política pública antes esbozada, la administración municipal ha determinado beneficioso para el interés público celebrar un procedimiento de solicitud de propuestas para el arrendamiento a largo plazo o venta de las propiedades municipales descritas en la Sección 4ta de la presente ordenanza y viabilizar el desarrollo de las mismas para uno o varios proyectos de uso mixto que puedan incluir residencias para alquiler o venta, espacios comerciales u otros usos que beneficien la rehabilitación de este sector urbano.

POR CUANTO: El procedimiento de solicitud de propuestas se celebrará de conformidad con los términos y condiciones dispuestos en esta ordenanza y tendrá los siguientes objetivos: (i) dedicar uno o varios bienes patrimoniales municipales de importante valor y actualmente sub-utilizados, a usos para el beneficio de diversos sectores de la comunidad; (ii) maximizar el potencial de los bienes inmuebles para generar distintas actividades económicas que creen empleos y nuevas fuentes de ingresos municipales; (iii) ampliar la oferta de unidades residenciales, preferiblemente de alquiler, dirigidas a abordar la necesidad de sectores de la sociedad; y (iv) acceder al capital y a la

MM
cl.
yas

experiencia de una entidad del sector privado capaz de financiar y acometer exitosamente el desarrollo y la operación del proyecto.

POR CUANTO: La administración municipal también ha determinado beneficioso para el interés público adquirir la parcela ocupada por el comercio Tu Nutricentro, la cual ubica próxima a las demás propiedades municipales que son objeto del RFP, para incluirla como parte de este proceso para el arrendamiento, la venta o la otorgación de un derecho de superficie sobre la misma, conforme al procedimiento de solicitud de propuestas que se autoriza mediante la presente ordenanza.

POR CUANTO: El Municipio cuenta con un estudio de tasación sobre la parcela descrita en el párrafo anterior realizado el 11 de marzo de 2015 y revisado el 16 de junio de 2015 el cual estima el valor de la misma en doscientos cuarenta mil dólares (\$240,000.00).

POR CUANTO: Por todo lo anterior, esta Legislatura Municipal entiende prudente autorizar al Municipio a publicar un anuncio de RFP que permita vender, arrendar a largo plazo y otorgar un derecho de superficie sobre las propiedades municipales descritos en la Sección 4ta de esta ordenanza.

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

Sección 1ra.: Autorizar al Municipio, representado por su Alcaldesa, o el/la funcionario/a en quien esta delegue, a adquirir, mediante compraventa, la propiedad ocupada por el comercio Tu Nutricentro, la cual se describe a continuación.

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

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

Número de catastro: 087-023-588-13-001

LM
cdx.
cyls

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

Sección 3ra.: Se autoriza a la Alcaldesa o el/la funcionario/a en quien esta delegue, a llevar a cabo todas las gestiones necesarias, convenientes e incidentales relacionadas a la adquisición de la propiedad antes descrita y a otorgar cualesquiera documentos o instrumentos que sean necesarios e incidentales a tales propósitos.

Sección 4ta.: Autorizar al Municipio, representado por su Alcaldesa o el/la funcionario/a en quien esta delegue, a llevar a cabo la celebración de un procedimiento de solicitud de propuestas para el arrendamiento a largo plazo, venta u otorgamiento de derecho de superficie sobre varias parcelas de un bloque urbano de Río Piedras entre las calles Georgetti, Camelia Soto, Piñero y Vallejo, cuyos números catastrales y datos registrales se proveen a continuación, así como la propiedad cuya adquisición por el Municipio se autoriza en la Sección 1ra de la parte dispositiva de esta ordenanza, con el propósito de viabilizar el desarrollo de uno o varios proyectos de uso mixto (en adelante, las "Propiedades Municipales"):

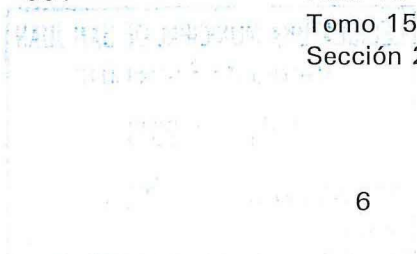
| Núm. | Dirección | Núm. Catastro | Dato Registrales | Documento Fecha | Inscripción |
|------|---------------------------|--------------------|--|--|--|
| 1 | 100 y 102 calle Georgetti | 087-023-588-01-901 | Finca 2386 Folio 22 Tomo 169 Sección 2da | Escritura Núm. 5 de Compraventa, otorgada el 28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

Handwritten signature/initials in blue ink.

ante Notario
Torres Anaya

| | | | | | |
|----|---------------------------------|-------------------------|---|---|---|
| 4 | 112 calle Georgetti | 087-023-588-06 001 | Finca 4871 Folio 175\ Tomo 1468 Sección 2da | Escritura Núm. 11 Compraventa con Hipoteca, otorgada el 14 de abril de 2008, ante Notario Torres Anaya | Inscrito a favor del Municipio de San Juan |
| 5 | 114 calle Georgetti | 087-023-588-07- 001 | Finca 8482 Folio 86 Tomo 1487 Sección 2da | Escritura Núm. 13 de Compraventa con Hipoteca, otorgada el 5 de mayo de 2008, ante el Notario Torres Anaya | Inscrito a favor del Municipio de San Juan |
| 6 | 116 calle Georgetti | 087-023-588- 08- 001 | Finca 4216 Folio 146 Tomo 1485 Sección 2da | Escritura Núm. 17 de Compraventa con Hipoteca, otorgada el 30 de julio de 2008, ante Notario Torres Anaya | Inscrito a favor del Municipio de San Juan |
| 7 | 118 calle Georgetti | 087-023-588-09- 001 | Finca 4595 Folio 194 Tomo 85 Sección 2da | Esc. Núm. 20 de Compraventa, otorgada el 3 de marzo de 2012, ante Notario Sara Pagán Rodríguez | Inscrito a favor del Municipio de San Juan |
| 8 | 120 Calle Georgetti | 087-023-588-10- 001 | Finca 6698 Folio 160 Tomo 1531 Sección 2da | Escritura Núm. 12 de Compraventa otorgada el 27 de octubre de 2009, ante Notario Torres Anaya | Inscrito a favor del Municipio de San Juan |
| 9 | 122 y 124 calle Georgetti | 087-023-588-11- 802 | Finca 5987 Folio 85 Tomo 122 Finca 5668 Folio 12 Tomo 116 Sección 2da | Escritura Núm. 84 de Compraventa, otorgada el 24 de septiembre de 2012, ante Notario Sara Pagán Rodríguez | Notificado |
| 10 | 101 calle Piñero | 087-023-588-21- 001 | Finca 6673 Folio 43 Tomo 1576 Sección 2da | Escritura Núm. 22 de Compraventa otorgada en 10 de noviembre de 2008, ante Notario Torres Anaya | Inscrito a favor del Municipio de San Juan |

ML
ca
cyes



| | | | | | |
|----|----------------------|--------------------|--|---|--|
| 11 | 103 calle Piñero | 087-023-588-20-001 | Finca 24238 Folio 43 Tomo 1555 Sección 2da | Escritura Núm. 18 de Compraventa con Hipoteca otorgada el 4 de septiembre de 2008 ante el Notario Torres Anaya. | Inscrito a favor del Municipio de San Juan |
| 12 | 105 calle Piñero | 087-023-588-19-001 | Finca 1493 Folio 40 Tomo 1576 Sección 2da | Escritura Núm. 21 de Compraventa, otorgada el 10 de octubre de 2008, ante Notario Torres Anaya | Inscrito a favor del Municipio de San Juan |
| 13 | 107-A calle Piñero - | 087-023-588-18 | Finca 1494 Folio 113 Tomo 1501 Sección 2da | Escritura Núm. 4 de Compraventa, otorgada el 28 de mayo de 2010, ante Notario Torres Anaya | Inscrito a favor del Municipio de San Juan |
| 14 | 107-B calle Piñero | 087-023-588-18 | Finca 27626 Folio 134 Tomo 1536 Sección 2da | Escritura Núm. 5 de Compraventa, otorgada el 28 de mayo de 2010 ante Notario Torres Anaya | Inscrito a favor del Municipio de San Juan |
| 15 | 107-C calle Piñero | 087-023-588-18 | Finca 27627 Folio 137 Tomo 1536 Sección 2da | Escritura Núm. 6 de Compraventa, otorgada el 28 de mayo de 2010, ante Notario Torres Anaya | Inscrito a favor del Municipio San Juan |
| 16 | 109 calle Piñero | 087-023-588-17-001 | Finca 6014 Folio 124 Tomo 1575 Sección 2da | Escritura Núm. 11 de Compraventa, otorgada en 23 de septiembre de 2009, ante Notario Torres Anaya | Inscrito a favor del Municipio San Juan |
| 17 | 111 calle Piñero | 087-023-588-16-901 | Finca 6015 Folio 41 Tomo 1324 Sección 2da | Escritura Núm. 2 de Compraventa, otorgada en 28 de mayo de 2010, ante Notario Torres Anaya | Inscrito a favor del Municipio de San Juan |
| 18 | 113 calle Piñero | 087-023-588-15-802 | Finca 2491 Folio 108 Tomo 238 Sección 2da | Escritura Núm. 3 de Compraventa, otorgada en 28 de mayo de 2010, ante | Notificado |



Notario Torres Anaya

| | | | | | |
|----|----------------------|------------------------|--|---|--------------------------------|
| 19 | 112 calle Vallejo | 087-023-588-14 -901 | Finca 41941 Folio 9 Tomo 1592 Ágora RPN Sección 2da. | Escritura Núm. 12 de Compraventa, otorgada el 20 de mayo de 2011, ante Notario Rodney W. Colón Ortiz | Inscrito a favor del MSJ |
|----|----------------------|------------------------|--|---|--------------------------------|

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

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

Sección 7ma.: Se autoriza a la Alcaldesa o el/la funcionario/a en quien esta delegue a establecer todos los demás términos y condiciones que estime necesarios y/o convenientes con relación a los propósitos de la presente ordenanza, incluyendo el canon a ser pagado por el arrendamiento y/o derecho de superficie o el precio de venta a ser pagado en el caso de optar por la venta de las Propiedades Municipales. El referido canon o valor de las Propiedades Municipales deberá determinarse tomando en consideración el valor de mercado de dichas propiedades y las ofertas económicas y propuestas presentadas por los proponentes que participen del procedimiento de solicitud de propuestas.

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

Sección 9na.: Las disposiciones de esta ordenanza son independientes y separadas unas de las otras, por lo cual, en el caso de que un tribunal con jurisdicción y competencia

UM
ca.
cyas

declare inconstitucional, nula o invalida cualquier parte, sección, disposición o párrafo de la misma, la determinación a tales efectos no afectará la validez de sus demás disposiciones.

Sección 10ma.: Cualquier ordenanza, resolución u orden que en todo o en parte resultare incompatible con la presente, queda por la presente derogada hasta donde existiera tal incompatibilidad.

Sección 11ma.: Esta ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.


Marco Antonio Rigau
Presidente

YO, CARMEN E. ARRAIZA GONZÁLEZ, SECRETARIA DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN, PUERTO RICO:

CERTIFICO: Que este es el texto aprobado por la Legislatura Municipal de San Juan, Puerto Rico, en la Sesión Ordinaria celebrada el día 31 de mayo de 2016, que consta de nueve páginas, con los votos afirmativos de las/los Legisladoras/es Municipales: Ada Álvarez Conde, Carlos Ávila Pacheco, Rolance G. Chavier Roper, Yvette Del Valle Soto, Javier Gutiérrez Aymat, Claribel Martínez Marmolejos, Aixa Morell Perelló, Ángel Ortiz Guzmán, Antonia Pons Figueroa, Iván O. Puig Oliver, Aníbal Rodríguez Santos, José E. Rosario Cruz, Jimmy D. Zorrilla Mercado y el presidente, señor Marco A. Rigau Jiménez, con los votos en contra de Sara De La Vega Ramos, Adrián González Costa y Elba A. Vallés Pérez.


CERTIFICO, además, que todas/os las/los Legisladoras/es Municipales fueron debidamente citados para la referida Sesión, en la forma que determina la Ley.

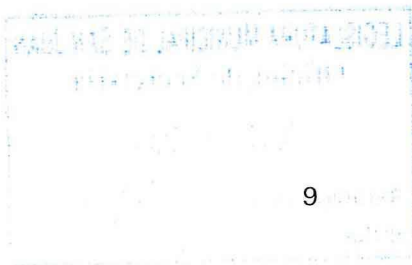
Y PARA QUE ASÍ CONSTE, y a los fines procedentes, expido la presente y hago estampar en las nueve páginas de que consta la Ordenanza Núm. 43 , Serie 2015-2016, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 3 de junio de 2016.


Carmen E. Arraiza González
Secretaria

Aprobada:

9 de junio de 2016


Carmen Yulín Cruz Soto
Alcaldesa



MM
27
CYS