

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

**P. DE R. NÚM. 10  
SERIE 2021-2022**

**DE ADMINISTRACIÓN**

Presentado por el señor Carlos R. Acevedo Acevedo; la señora Ada Clemente González; el señor Luis A. Crespo Figueroa; las señoras Carmen A. Culpeper Ramírez; Gloria I. Escudero Morales; el señor Diego G. García Cruz; la señora Camille A. García Villafañe; los señores Alberto J. Giménez Cruz; José A. Hernández Concepción; la señora Ángela Maurano Debén; el señor Fernando Ríos Lebrón; las señoras Alba I. Rivera Ramírez; Nitza Suárez Rodríguez; y el señor Ernesto Torres Arroyo

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

Fecha de presentación: 27 de agosto de 2021

**RESOLUCIÓN**

**PARA AUTORIZAR LA CESIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE DE LA FINCA 4678, PROPIEDAD DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE SAN JUAN, POR PARTE DE FIRSTBANK A FAVOR DE *PASEO PORTUARIO OWNER PR, LLC*; Y PARA OTROS FINES.**

- 1 **POR CUANTO:** El Artículo 1.003 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el
- 2 “Código Municipal de Puerto Rico” (en adelante, el “Código Municipal”), adopta la
- 3 política pública de proveer a los municipios de aquellos poderes y facultades necesarias
- 4 para que puedan asumir su función fundamental a favor del desarrollo social y económico
- 5 de sus jurisdicciones.

1 **POR CUANTO:** El inciso (o) del Artículo 1.008 del Código Municipal confiere a los municipios  
2 la facultad para ejercer el poder legislativo y el poder ejecutivo en todo asunto de naturaleza  
3 municipal que redunde en el bienestar de la comunidad y en su desarrollo económico, social  
4 y cultural, en la protección de la salud y seguridad de las personas, que fomente el civismo  
5 y la solidaridad de las comunidades y en el desarrollo de obras y actividades de interés  
6 colectivo con sujeción a las leyes aplicables.

7 **POR CUANTO:** Mediante la Resolución Núm. 175, Serie 1991-1992, según enmendada por las  
8 resoluciones que se mencionan a continuación: Resolución Núm. 85, Serie 1993-1994; la  
9 Resolución Núm. 108, Serie 1993-1994; y la Resolución Núm. 162, Serie 1997-1998 (en  
10 adelante, denominadas conjuntamente como la “Resolución Núm. 175, según  
11 enmendada”), el Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, el “Municipio”) autorizó  
12 al Alcalde a suscribir un contrato de arrendamiento o derecho de superficie con la firma  
13 *Paseo Portuario and Company, S.E.* (en adelante, el “PPC”) para el alquiler de ciertas  
14 parcelas de terreno, entre las cuales se encuentra la Parcela M-5 (en adelante, la  
15 “Propiedad”), cuya descripción registral es la siguiente:

16 URBANA: Parcela Número Veintinueve (29) o “M” guion Cinco (M-5).  
17 Parcela de terreno de forma irregular situada en el Barrio la Marina del  
18 término municipal de San Juan, Puerto Rico, con una cabida de TRES MIL  
19 SETECIENTOS NOVENTA Y DOS PUN TO CERO OCHENTA Y  
20 UNO (3792.081) METROS CUADRADOS, equivalentes a Cero punto  
21 Noventa y Seis Mil Cuatrocientos Ochenta y Un Cien Milésimas (0.96481)  
22 de cuerda. En lindes por el NORTE, con la calle Recinto Sur, en una  
23 longitud de Noventa y Nueve punto Siete Mil Quinientos Seis (99.7506)  
24 metros; por el SUR, con la calle Comercio, en una longitud de Noventa y  
25 Ocho punto Nueve Mil Quinientos Sesenta y Cuatro (98.9564) metros; por  
26 el ESTE, con el Paseo Colón, en una longitud de Cuarenta punto Siete Mil  
27 Setecientos Ochenta y Ocho (40.7788) metros; y por el OESTE, con la  
28 parcela Treinta y nueve (39) y la calle Comercio, en una longitud de  
29 Treinta y Siete punto Tres Mil Doscientos Treinta y Cinco (37.3235)  
30 metros.

31 La Propiedad consta inscrita en folio número 188, del tomo 175 de San  
32 Juan, finca número 4678, Registro de la Propiedad, Sección I de San Juan  
33 (en adelante, el “Registro”).

1 **POR CUANTO:** El 27 de agosto de 1999, el Municipio y PPC otorgaron la Escritura Núm. 3,  
2 sobre Constitución de Derecho de Superficie (en adelante, la “Escritura Núm. 3”), ante el  
3 Notario Héctor Reichard, Junior.

4 **POR CUANTO:** La Escritura Núm. 3 contempló que, en ciertas circunstancias, el Derecho de  
5 Superficie sobre la Propiedad podría ser cedido, sujeto, con ciertas excepciones, a la  
6 obtención previa de un consentimiento por parte del Municipio.

7 **POR CUANTO:** El 27 de agosto de 1999, con el consentimiento expreso del Municipio, PPC  
8 cedió el Derecho de Superficie a *Rexam Limited Partnership, S.E.* (en adelante, el  
9 “Rexam”) mediante la Escritura Núm. 4 ante el Notario Héctor Reichard, Junior (en  
10 adelante, la “Escritura Núm. 4”).

11 **POR CUANTO:** Rexam construyó en la Propiedad un edificio de estacionamiento y varios  
12 espacios comerciales, según contemplado en el Párrafo Quinto de la Escritura Núm. 3,  
13 conocido como Estacionamiento Paseo Portuario (en adelante, el “Edificio”).

14 **POR CUANTO:** El Edificio se describe en el Registro de la siguiente forma:

15 URBANA: Edificio de estacionamiento y áreas comerciales construido en  
16 un predio de terreno en el Barrio La Marina del Municipio de San Juan,  
17 con una cabida de TRES MIL SETESCIENTOS NOVENTA Y DOS  
18 PUNTO CERO OCHO (3,792.08) METROS CUADRADOS. Colindando  
19 por el NORTE, con la calle Recinto Sur; por el ESTE, con el paseo Colón;  
20 por el SUR, con la calle Comercio; y por el OESTE, con terrenos  
21 propiedad del Municipio de San Juan. El edificio consta de dos (2) plantas  
22 comerciales, teniendo la primera planta aproximadamente Veintiún Mil  
23 Ochocientos Cincuenta y Dos punto Ocho (21,852.8) Pies Cuadrados de  
24 área, y de siete (7) niveles de estacionamiento con cabida para  
25 aproximadamente Setecientos Ochenta y Nueve (789) vehículos. Está  
26 construido en hormigón armado y paneles prefabricados de hormigón en  
27 su exterior y con divisiones en concreto armado y bloques de hormigón.  
28 Incluye cisterna, generador de emergencia, tres (3) elevadores,  
29 recibidores, pasillos de circulación interior, y cuartos para facilidades  
30 electromagnéticas, todo esto en un área de construcción total aproximada  
31 de Trescientos Catorce Mil Quinientos Nueve (314,509) Pies Cuadrados.  
32 Las áreas comerciales están con pisos y techos en concreto expuesto,  
33 vidrieras, ventanas y puertas de cristal y metal al exterior del edificio y a  
34 los recibidores, y acceso a las unidades de aire a instalarse, tubería  
35 principal para el sistema de rociadores contra fuego y acometidas  
36 sanitarias y de agua hasta cada local comercial. Los recibidores y áreas

1                   públicas del edificio y los pisos de estacionamiento están terminados para  
2                   su uso.”

3                   El Edificio consta inscrito en el Registro al folio número 188, del tomo 175  
4                   de San Juan, en la finca número 4678, descrita anteriormente.

5   **POR CUANTO:** La otorgación del acta de edificación relacionada a la construcción del Edificio  
6                   surge de la Escritura Núm. 1 de 16 de mayo de 2002, otorgada por Rexam ante el Notario  
7                   Thomas Doran Gelabert (en adelante, la “Escritura Núm. 1”).

8   **POR CUANTO:** El Derecho de Superficie y el Edificio fueron transferidos posteriormente a  
9                   *Colonial Parking Corporation* (en adelante, la “Colonial”), según surge de la Escritura  
10                  Núm. 176 de 20 de mayo de 2002, ante la Notario Luz E. Vela Gutiérrez (en adelante, la  
11                  “Escritura Núm. 176”).

12   **POR CUANTO:** Colonial constituyó una hipoteca sobre el Derecho de Superficie a favor de  
13                  FirstBank Puerto Rico (en adelante, “FirstBank”). Posteriormente, FirstBank advino dueño  
14                  del Derecho de Superficie y del Edificio a través de un proceso de ejecución de hipoteca,  
15                  el 23 de enero de 2018, a tenor con la Escritura Núm. 13 otorgada ante el Notario Frederick  
16                  J. Baraga Huyke (en adelante, la “Escritura Núm. 13”).

17   **POR CUANTO:** El 13 de julio de 2021, FirstBank envió al Municipio una comunicación a los  
18                  fines de informar que había suscrito un acuerdo mediante el cual cedería el Derecho de  
19                  Superficie y el Edificio, por lo que, a tenor con lo establecido en la Resolución Núm. 175,  
20                  según enmendada, y en la Escritura Núm. 3, FirstBank solicitó el consentimiento de la  
21                  referida transacción al Municipio de San Juan. El cesionario lo sería la entidad *Paseo*  
22                  *Portuario Owner PR, LLC*, una compañía de responsabilidad limitada organizada bajo las  
23                  leyes de Puerto Rico.

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

26                  **Sección 1ra.:** Se autoriza la cesión del Derecho de Superficie de la finca 4678, propiedad  
27                  del Municipio Autónomo de San Juan, por parte de Firstbank a favor de *Paseo Portuario Owner*

1 *PR, LLC.*

2           **Sección 2da.:** Se autoriza al Alcalde de San Juan, o a su representante autorizado, a otorgar  
3 la Escritura de Cesión del Derecho de Superficie y cualquier documento relacionado y necesario  
4 para efectuar la transacción autorizada mediante esta Resolución.

5           **Sección 3ra.:** Cualquier ordenanza, resolución u orden que, en todo o en parte, adviniere  
6 incompatible con la presente, queda por esta derogada hasta donde existiere tal incompatibilidad.

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