

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

**P. DE R. NÚM. 80
SERIE 2015-2016**

DE ADMINISTRACIÓN

Presentado por los señores y señoras; Ada Álvarez Conde, Carlos Ávila Pacheco, Yvette Del Valle Soto, Carlos R. Díaz Vélez, Javier Gutiérrez Aymat, Claribel Martínez Marmolejos, Aixa Morell Perelló, Ángel Ortiz Guzmán, Antonia Pons Figueroa, Iván O. Puig Oliver, Marco A. Rigau Jiménez, Aníbal Rodríguez Santos, José E. Rosario Cruz y Jimmy Zorrilla Mercado.

Referido a la(s) Comisión(es) de: Urbanismo, Infraestructura y Ambiente

Fecha de presentación: 4 de marzo de 2016

RESOLUCIÓN

PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE SAN JUAN, REPRESENTADO POR SU ALCALDESA, CARMEN YULÍN CRUZ SOTO, O EL FUNCIONARIO O FUNCIONARIA EN QUIEN ÉSTA DELEGUE, A OTORGAR UN CONTRATO PARA CEDER EL USO DE LA ESTRUCTURA CONOCIDA COMO "STAGE CAFÉ", UBICADA EN EL EXTREMO ESTE DE LA PLAZA DE LA CONVALECENCIA EN RÍO PIEDRAS, A LA ESCUELA DE TEATRO, INC., PARA QUE ÉSTA ENTIDAD ESTABLEZCA SU SEDE EN DICHA PROPIEDAD.

- 1 **POR CUANTO:** La Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como
- 2 "Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico" (en adelante,
- 3 la "Ley Núm. 81-1991"), otorga a los municipios los poderes necesarios y convenientes
- 4 para ejercer todas las facultades correspondientes a un gobierno local y lograr sus fines
- 5 y funciones, para su desarrollo económico y bien de sus ciudadanos.

1 **POR CUANTO:** El artículo 2.001 (f) de la Ley Núm. 81-1991, autoriza a los municipios a gravar
2 y a enajenar cualquiera de sus propiedades con sujeción a las disposiciones de ley y
3 ordenanza aplicables.

4 **POR CUANTO:** El artículo 9.005 de dicha ley requiere la aprobación de la Legislatura Municipal
5 a toda cesión de propiedad municipal, mediante ordenanza o resolución al efecto. Por
6 su parte, el artículo 9.014 de la referida ley autoriza a los municipios a ceder bienes
7 de su propiedad a cualquier entidad no partidista que opere sin fines de lucro y se
8 dedique a gestiones o actividades de interés público que promuevan el bienestar
9 general de la comunidad. Dicha cesión deberá ser aprobada mediante resolución al
10 efecto por mayoría absoluta del número total de los y las integrantes de la Legislatura
11 Municipal.

12 **POR CUANTO:** La Ordenanza Núm. 23, Serie 2001-2002, según enmendada, adopta el Código
13 Administrativo del Municipio de San Juan. En el Capítulo XX de dicho Código se
14 incluye el Reglamento sobre las Normas para Donar Fondos o Bienes a Entidades Sin
15 Fines de Lucro y a Personas Indigentes del Municipio de San Juan. El mismo establece
16 las normas y los requisitos para la cesión de bienes del Municipio a entidades sin fines
17 de lucro.

18 **POR CUANTO:** La Escuela de Teatro, Inc., es una corporación sin fines de lucro debidamente
19 organizada bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y registrada en el
20 Departamento de Estado bajo el número de incorporación 63137. Desde el 2011, la
21 corporación ofrece servicios artístico-educativos, enfocados en el teatro, a través de
22 un programa de becas a residentes de comunidades especiales tales como La Perla,
23 San José, Canteras y Barriada Figueroa. El reclutamiento de los becados se trabaja
24 en coordinación directa con líderes comunitarios que son protagonistas de proyectos
25 de autogestión. Además del impacto en los jóvenes becados, se ha impactado
26 positivamente a sus padres y líderes comunitarios que sirven de voluntarios.

1 **POR CUANTO:** La Escuela de Teatro, además, hace una aportación social a través de las artes,
2 ofreciendo espacios mixtos de creación donde se trabajan y discuten problemas
3 sociales y asuntos complejos tales como el maltrato y la violencia. La misma ofrece
4 trabajo a artistas emergentes, creyendo en su calidad como educadores por su propio
5 incentivo creativo y su capacidad de crear currículos particulares a la creatividad de
6 cada estudiante.

7 **POR CUANTO:** El Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, “Municipio”) es dueño en
8 pleno dominio de la propiedad conocida como Plaza de la Convalecencia, ubicada en
9 el casco urbano de Río Piedras, y sobre la cual se encuentra la estructura conocida
10 como “Stage Café” en el extremo este de la misma, también propiedad del Municipio.
11 La Plaza de la Convalecencia tiene la siguiente descripción registral:

12 ---“URBANA”: Parcela de terreno situada en el pueblo de Río Piedras
13 del término municipal de San Juan, Puerto Rico, con una cabida
14 superficial de (1) hectárea, (73) áreas y (31) centiáreas, equivalentes
15 a 17,331.05 m/c. Colinda por el NORTE, con la calle Pedro Arzuaga;
16 por el SUR, con la calle Georgetti; por el ESTE, con la calle número
17 uno (1) y por el OESTE, con la calle Brumbaugh. Está destinada a
18 “jardines”.

19 ---Enclava un edificio soterrado de hormigón, armado a dedicarse a
20 estacionamiento con capacidad para (700) vehículos. Esta
21 construcción es de forma rectangular de (360) pies de largo por (180)
22 pies de ancho, para un área de (64,800) p.c. aproximadamente, con
23 un elevador, tiene tres (3) escaleras para acceso de peatones, servicios
24 sanitarios para empleados y dos (2) áreas de vestidores para
25 empleados de (100) p.c. cada uno, con acceso a dicho
26 estacionamiento al entrar por la calle Georgetti y Arzuaga son de (360)
27 pies de largo cada uno y los lados del edificio que dan hacia la calle
28 número uno (1) y hacia el resto del solar son de (180) pies de largo
29 cada uno.

30 ---Consta inscrita al folio 125 del tomo 151, finca núm. 7286,
31 inscripción segunda en la Sección Segunda del Registro de la
32 Propiedad, Región de San Juan.

33
34 **POR CUANTO:** El Municipio ha determinado que es beneficioso para la comunidad de San
35 Juan que la estructura ubicada en el extremo este de la propiedad antes descrita se
36 convierta en la sede de La Escuela de Teatro. De esta forma, se fomenta la educación
37 cultural y social de los niños y jóvenes de la Ciudad Capital, desarrollando el talento

1 artístico desde la temprana edad y estimulando el aprecio por la cultura puertorriqueña
2 y por las artes en general.

3 **POR CUANTO:** Lo anterior promueve los objetivos culturales de difundir, fortalecer y educar
4 sobre la cultura puertorriqueña y son cónsonos con la política pública de la presente
5 administración de municipal de promover y preservar nuestra cultura por medio del
6 teatro, la música y las bellas artes.

7 **POR TANTO: RESUÉLVASE, POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN, PUERTO**
8 **RICO:**

9 **Sección 1ra.:** Autorizar al Municipio Autónomo de San Juan, representado por su
10 Alcaldesa, o el funcionario en quien ésta delegue, a otorgar un contrato para ceder el uso de
11 la estructura conocida como “Stage Café”, ubicada en el extremo este de la Plaza de la
12 Convalecencia de Río Piedras, a La Escuela de Teatro, Inc., (en adelante, “La Escuela de
13 Teatro”). La Plaza de la Convalecencia tiene la siguiente descripción registral:

14 ---“URBANA”: Parcela de terreno situada en el pueblo de Río Piedras
15 del término municipal de San Juan, Puerto Rico, con una cabida
16 superficial de (1) hectárea, (73) áreas y (31) centiáreas, equivalentes
17 a 17,331.05 m/c. Colinda por el NORTE, con la calle Pedro Arzuaga;
18 por el SUR, con la calle Georgetti; por el ESTE, con la calle número
19 uno (1) y por el OESTE, con la calle Brumbaugh. Está destinada a
20 “jardines”.

21 ---Enclava un edificio soterrado de hormigón, armado a dedicarse a
22 estacionamiento con capacidad para (700) vehículos. Esta
23 construcción es de forma rectangular de (360) pies de largo por (180)
24 pies de ancho, para un área de (64,800) p.c. aproximadamente, con
25 un elevador, tiene tres (3) escaleras para acceso de peatones, servicios
26 sanitarios para empleados y dos (2) áreas de vestidores para
27 empleados de (100) p.c. cada uno, con acceso a dicho
28 estacionamiento al entrar por la calle Georgetti y Arzuaga son de (360)
29 pies de largo cada uno y los lados del edificio que dan hacia la calle
30 número uno (1) y hacia el resto del solar son de (180) pies de largo
31 cada uno.

32 ---Consta inscrita al folio 125 del tomo 151, finca núm. 7286,
33 inscripción segunda en la Sección Segunda del Registro de la
34 Propiedad, Región de San Juan.

35 **Sección 2da.:** La cesión de uso a la que se hace referencia en la sección anterior, se
36 autoriza con el propósito de que La Escuela de Teatro, Inc., utilice la estructura municipal,
37 conocida como “Stage Café”, ubicada en la Plaza de la Convalecencia de Río Piedras, para
38

1 el establecimiento y operación de su sede. Dicha cesión de uso estará condicionada a que
2 la administración municipal no determine dar otro uso a la referida estructura en cuyo caso,
3 notificará al ocupante y solicitará la entrega del inmueble el cual será entregado en el término
4 de sesenta (60) días a partir del requerimiento de entrega. Se hace la salvedad de que la
5 cesión autorizada en esta resolución no constituye un usufructo legal ni se autoriza la
6 inscripción de derecho alguno en el Registro de la Propiedad a favor del cesionario.

7 **Sección 3ra.:** La Alcaldesa de San Juan, o el funcionario o funcionaria en quien ésta
8 delegue, queda por la presente autorizada(o) para otorgar y suscribir el correspondiente
9 contrato de cesión de uso, así como cualquier otro documento necesario para dar
10 cumplimiento a las disposiciones de esta resolución. El contrato de cesión de uso entrará en
11 vigor al momento de su firma hasta un período de diez (10) años, pudiéndose renovar el mismo
12 por dos (2) años adicionales luego de la anuencia por escrito de todas las partes. El contrato
13 no se renovará automáticamente.

14 **Sección 4ta.:** El Municipio no cederá el uso de la estructura, ubicada en la propiedad
15 antes descrita, autorizada por esta resolución hasta tanto la entidad beneficiada entregue toda
16 la documentación que se le requiera al amparo del Reglamento sobre las Normas para Donar
17 Fondos o Bienes a Entidades Sin Fines de Lucro y a Personas Indigentes o cualquier otra que
18 sea requerida por ley, reglamento u ordenanza aplicable.

19 **Sección 5ta.:** La Escuela de Teatro, Inc., dedicará la estructura solo a los fines
20 regulares y ordinarios de su operación y objetivos tales como impartir sus clases, llevar a cabo
21 talleres y realizar las tareas administrativas necesarias para atender los asuntos y objetivos de
22 la organización. Será responsabilidad exclusiva de La Escuela de Teatro gestionar y obtener
23 todos los permisos requeridos por la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan y/o por
24 cualquier otra agencia gubernamental con inherencia. Asimismo, será responsable del pago
25 de agua, luz y demás utilidades.

26 **Sección 6ta.:** Como parte de las aportaciones, La Escuela de Teatro le reservará al
27 Municipio cinco (5) espacios en cada sesión o curso ofrecido para ser otorgados a jóvenes de

1 comunidades de bajos recursos de San Juan. La selección será coordinada con el
2 Departamento de Arte, Cultura e Innovación.

3 **Sección 7ma.:** El Municipio realizará los arreglos necesarios y pertinentes iniciales para
4 que se pueda utilizar la estructura para los fines de la cesión autorizada. Estos arreglos iniciales
5 incluyen: pintura básica de las estructuras, cambios de puertas y ventanas, y arreglo de techos
6 y baños, si fuere necesario. Luego de que el Municipio realice dichos arreglos iniciales, será
7 responsabilidad exclusiva de La Escuela de Teatro realizar todas las mejoras ordinarias, es
8 decir, las que exijan los deterioros o desperfectos que procedan del uso y desgaste natural de
9 las cosas y sean indispensables para su conservación. Estas mejoras ordinarias las realizará
10 la entidad La Escuela de Teatro a su cuenta y costo, y sin derecho a indemnización por parte
11 del Municipio. La entidad también estará obligada durante el término de la cesión, a realizar
12 cualquier mejora extraordinaria por su cuenta y sin derecho a indemnización por parte del
13 Municipio. El Municipio no tendrá obligación alguna de resarcir por ninguna de las mejoras, ni
14 ordinarias ni extraordinarias sobre la estructura. Todas las mejoras realizadas necesitarán
15 autorización previa del Municipio y se convertirán en propiedad de éste al finalizar la cesión
16 de uso aquí autorizada. La Escuela de Teatro estará impedida de constituir cualquier carga o
17 gravamen sobre la estructura cedida.

18 **Sección 8va.:** La Escuela de Teatro podrá hacer las mejoras útiles o de recreo que
19 estime convenientes para el disfrute de la estructura, tales como la compra e instalación de
20 pisos de madera para los salones de baile, acondicionadores de aire y cualquier otro equipo y
21 materiales para el funcionamiento de la estructura. Dichas mejoras útiles serán a cargo de La
22 Escuela de Teatro y el Municipio no le indemnizará por las mismas. No obstante, al finalizar el
23 término de la cesión de uso, ya sea por expiración del término de la cesión o por cualquier
24 causa que conlleve la resolución o rescisión de la misma. La Escuela de Teatro podrá retirar
25 dichas mejoras útiles o de recreo, si fuere posible así hacerlo sin detrimento de la estructura
26 municipal.

1 **Sección 9na.:** La Escuela de Teatro designará un administrador, quien tendrá la
2 responsabilidad de asegurarse que la estructura objeto de esta resolución sea utilizada para
3 llevar a cabo la actividad para la cual se cedió, según el artículo 20.15 del Reglamento Sobre
4 las Normas para Donar Fondos o Bienes a Entidades Sin Fines de Lucro y a Personas
5 Indigentes.

6 **Sección 10ma.:** No se instalarán en la estructura rótulos, pancartas, cruza calles, ni
7 cualquier otra clase de anuncio que no cumpla estrictamente con los requisitos legales y
8 reglamentarios. Antes de la instalación de cualquier rótulo, La Escuela de Teatro solicitará y
9 obtendrá a su costo, el permiso de construcción e instalación de rótulo correspondiente de la
10 Oficina de Permisos del Municipio de San Juan o de cualquier otra agencia gubernamental
11 correspondiente.

12 **Sección 11ra.:** La Escuela de Teatro asumirá la entera y absoluta responsabilidad de
13 cualquier daño o perjuicio que se ocasione a cualquier persona natural o jurídica o la estructura,
14 como consecuencia de cualquier evento, incidente, accidente, negligente o intencional, que
15 resulte del uso que se le dará a la estructura cuyo uso se cede en esta resolución.

16 **Sección 12da.:** La Escuela de Teatro obtendrá y mantendrá vigente, durante toda la
17 vigencia de la cesión de uso, aquellas pólizas de seguro que sean requeridas por la Oficina de
18 Riesgos y Seguros del Municipio de San Juan. Las pólizas incluirán, pero no estará limitado
19 a, una póliza de seguro de responsabilidad pública para responder en caso de cualquier
20 reclamación, incluyendo daños a la propiedad por incendios. Dichas pólizas deberán contener
21 endosos a favor del Municipio y contener relevos de responsabilidad ("Hold Harmless
22 Agreement") a favor del Municipio. Las pólizas de seguros deberán ser expedidas y
23 mantenidas por compañías de seguros debidamente autorizadas por el Comisionado de
24 Seguros de Puerto Rico.

25 **Sección 13ra.:** La Escuela de Teatro cumplirá con todas las leyes y reglamentos de
26 seguridad necesarios para conservar la estructura, así como para evitar incendios o
27 destrucción de la misma. De igual forma, la entidad velará y cuidará la estructura objeto de

1 este contrato de manera diligente. La Escuela de Teatro está obligada de notificar
2 oportunamente al Municipio cualquier acto de un tercero del que tenga conocimiento y que
3 pueda lesionar los derechos de propiedad del Municipio. De no cumplir con lo anterior,
4 responderá por los daños y perjuicios que sufra el Municipio como si hubiesen sido
5 ocasionados por su culpa.

6 **Sección 14ta.:** La Escuela de Teatro no podrá subcontratar, ceder, vender, arrendar,
7 transferir o de cualquier otra forma gravar el inmueble objeto de la presente resolución.

8 **Sección 15ta.:** Cualquier ordenanza, resolución u orden que en todo o en parte
9 resultare incompatible con la presente, queda por ésta derogada hasta donde existiere tal
10 incompatibilidad.

11 **Sección 16ta.:** Las disposiciones de esta Ordenanza son independientes y separadas
12 unas de otras, por lo que, si algún tribunal con jurisdicción y competencia, declarase
13 inconstitucional, nula o inválida, cualquier parte, párrafo, o sección de la misma, la
14 determinación a tales efectos solo afectará aquella parte, párrafo o sección cuya
15 inconstitucionalidad, nulidad o invalidez hubiere sido declarada.

16 **Sección 17ma.:** Esta Resolución comenzará a regir inmediatamente después de su
17 aprobación.