

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

**ORDENANZA NUM. 97
SERIE 2001-2002
(P. de O. Núm. 103, Serie 2001-2002)**

APROBADA:

1RO. DE MAYO DE 2002

ORDENANZA

PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO DE SAN JUAN, REPRESENTADO POR SU ALCALDE, HONORABLE JORGE A. SANTINI PADILLA O EL FUNCIONARIO EN QUIEN ÉSTE DELEGUE, A CONCEDER GRATUITAMENTE TÍTULOS DE PROPIEDAD A LOS OCUPANTES Y DUEÑOS DE RESIDENCIAS O DE LOCALES COMERCIALES QUE CUALIFIQUEN PARA ELLO Y CUYAS ESTRUCTURAS ESTEN UBICADAS EN PROPIEDAD MUNICIPAL LOCALIZADA EN EL BARRIO ISRAEL-BITUMUL DE HATO REY; APROBAR Y ADOPTAR EL PROCEDIMIENTO PARA LA CONCESIÓN DE TÍTULOS DE PROPIEDAD; DEROGAR LA ORDENANZA NUM. 28, SERIE 1999-2000, SEGÚN ENMENDADA; Y PARA OTROS FINES.

POR CUANTO: El Municipio de San Juan, en el ejercicio del poder de razón de estado y a tenor con la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, conocida como "Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 1991", según enmendada, tiene la facultad de administrar libremente sus bienes, enajenar cualquiera de sus propiedades, distribuir solares y efectuar donativos a personas naturales indigentes con el fin de resolver necesidades específicas tales como vivienda;

POR CUANTO: Mediante la Escritura Núm. 13, sobre Compraventa otorgada el 1 de agosto de 1939, ante el notario Pablo Juan y Toro, el Municipio de San Juan adquirió la Finca Núm. 6,697, con todos sus usos, derechos, servidumbres y accesiones y, libre de todo gravamen hipotecario. La referida finca se encuentra inscrita en el Tomo 135, Folio 1 del Registro de la Propiedad de Río Piedras Norte y se describe como sigue:

"RUSTICA: Predio de terreno de manglares radicado en el barrio de Hato Rey, término municipal de Río Piedras, compuesto de siete cuerdas equivalentes a dos hectáreas, setenta y cinco áreas, doce centiáreas y setenta y tres miliares, en colindancias por el NORTE con Manglares del Pueblo de Puerto Rico que los separa del Caño Martín Peña; por el SUR, con el resto de la finca principal de donde se segrega, propiedad de don Teodoro Viera Sosa; por el ESTE, con la quebrada Juan Menéndez que los separa de manglares del Pueblo de Puerto Rico y con manglares del Pueblo de Puerto Rico que los separa del Caño Martín Peña; y por el OESTE,

con propiedad de don Manuel Jiménez Santa y manglares del Pueblo de Puerto Rico que los separa en la parte NOROESTE del Caño Martín Peña”;

POR CUANTO: En dicho inmueble ubican los sectores Israel y Bitumul, donde residen cientos de familias desde hace décadas, sin hogar propio y en condiciones de extrema pobreza;

POR CUANTO: El Municipio de San Juan contempla que los residentes de estas áreas obtengan sus títulos de propiedad, lo que les brindará acceso a medios de financiamiento públicos y privados, al permitirles ofrecer estas propiedades como garantía para financiar las mejoras que le hagan a sus viviendas y les ayudará a fortalecer el sentido de pertenencia y facilitar la posibilidad de vivir en estos terrenos permanentemente;

POR CUANTO: El Municipio de San Juan, comprometido con el desarrollo económico y humano del sector Israel-Bitumul y a tono con nuestra política pública, sometió para la consideración de la Junta de Planificación la lotificación de los solares del sector Israel-Bitumul, ubicado en la propiedad municipal antes descrita;

POR CUANTO: El plan de lotificación del sector Israel-Bitumul aprobado por la Junta de Planificación, consiste en la segregación de aproximadamente doscientos veinticinco (225) solares, que colindan por el NORTE, con manglares del Pueblo de Puerto Rico que la separa del Caño Martín Peña; por el SUR, con el resto de la finca principal de donde se segrega, propiedad de Teodoro Viera Sosa; por el ESTE, con la quebrada Juan Méndez que los separa de manglares del Pueblo de Puerto Rico; por el OESTE, con propiedad de Manuel Jiménez Santa y manglares del Pueblo de Puerto Rico que los separa en parte, Noroeste, del Caño Martín Peña;

POR CUANTO: Al amparo del plan citado y la medida de autos, los títulos de propiedad de los solares lotificados serán concedidos a los ocupantes dueños de las estructuras residenciales y comerciales enclavadas en éstos que acrediten debidamente su derecho de propiedad sobre dichas estructuras. En aquellos casos en que algunos de los solares según lotificados resultasen vacantes o no estuviesen ocupados por persona alguna, los títulos de propiedad serán adjudicados a tenor con el procedimiento establecido por el "Procedimiento para la Concesión de Títulos de Propiedad sector Israel-Bitumul", cuyo texto acompaña a esta medida y se hace formar parte de la misma;

POR CUANTO: Es deseable, prudente y pertinente conceder gratuitamente los títulos de propiedad de los mismos a los ocupantes dueños de las estructuras ubicadas en el sector Israel-Bitumul, pues está en armonía con nuestra política pública de contribuir a mejorar la calidad de vida de aquellos que viven bajo el nivel de pobreza y de contribuir al desarrollo económico del entorno urbano de ese sector.

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

Sección 1ra.: Se autoriza y faculta al Municipio de San Juan, representado por su Alcalde, Honorable Jorge A. Santini Padilla o el funcionario en quien éste delegue, para conceder gratuitamente la titularidad de unos solares enclavados en la finca siguiente:

“RUSTICA: Predio de terreno de manglares radicado en el barrio de Hato Rey, término municipal de Río Piedras, compuesto de siete cuerdas equivalentes a dos hectáreas, setenta y cinco áreas, doce centiáreas y setenta y tres miliares, en colindancias por el NORTE con Manglares del Pueblo de Puerto Rico que los separa del Caño Martín Peña; por el SUR, con el resto de la finca

principal de donde se segrega, propiedad de don Teodoro Viera Sosa; por el ESTE, con la quebrada Juan Menéndez que los separa de manglares del Pueblo de Puerto Rico y con manglares del Pueblo de Puerto Rico que los separa del Caño Martín Peña; y por el OESTE, con propiedad de don Manuel Jiménez Santa y manglares del Pueblo de Puerto Rico que los separa en la parte NOROESTE del Caño Martín Peña”,

a los ocupantes dueños de las estructuras residenciales o comerciales ubicadas en los mismos que cualifiquen para ello, a tenor con el plan o proyecto de lotificación de la finca antes descrita, aprobado por la Junta de Planificación de Puerto Rico.

Sección 2da.: Se dispone que el negocio jurídico que aquí se autoriza se realizará mediante el otorgamiento de la correspondiente Escritura de Cesión. En aquellos casos en que los solares, según lotificados, resultaren vacantes o no estuvieren ocupados por persona alguna, los títulos de propiedad serán adjudicados a tenor con las disposiciones del "Procedimiento para la Concesión de Títulos de Propiedad del Sector Israel-Bitumul" adoptado mediante esta Ordenanza.

Sección 3ra.: Se autoriza al Municipio de San Juan, representado por su Alcalde o el funcionario en quien éste delegue, a firmar y otorgar todos los documentos necesarios para la concesión de los títulos de propiedad a que se refiere esta Ordenanza y a llevar a cabo los trámites para que las familias o personas a beneficiarse de la concesión de los títulos de propiedad puedan adquirir los mismos, a tenor con las disposiciones del Procedimiento para la Concesión de Títulos de Propiedad para los Sectores Israel y Bitumul, adoptado mediante esta Ordenanza.

Sección 4ta.: Se aprueba y adopta el "Procedimiento para la Concesión de Títulos de Propiedad para los Sectores Israel y Bitumul", cuyo texto íntegro acompaña a esta Ordenanza y se hace formar parte de la misma.

Sección 5ta.: Se deroga la Ordenanza Núm. 28, Serie 1999-2000, según enmendada.

Sección 6ta.: Las disposiciones de esta Ordenanza son independientes y separadas unas de otras y si un Tribunal competente declarase nula o inválida cualquier sección, disposición o cláusula de la misma, la decisión, Sentencia o Resolución de tal tribunal no afectará la legalidad o validez de sus disposiciones restantes.

Sección 7ma.: Toda Ordenanza, Resolución o Acuerdo, que en todo o en parte adviniere incompatible con la presente, queda por ésta derogado hasta donde existiere tal incompatibilidad.

Sección 8va.: Esta Ordenanza y el reglamento que se adopta al amparo de la misma, comenzarán a regir inmediatamente después de la aprobación de la primera.

Angeles A. Mendoza Tió
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 Ordenanza Número 103, Serie 2001-2002, aprobado por la Legislatura Municipal de San Juan, Puerto Rico, en la Continuación de la Sesión Ordinaria, celebrada el día

24 de abril de 2002, con los votos afirmativos de los Legisladores Municipales; las señoras Dinary Camacho Sierra, Linda A. Gregory Santiago, Nilda Jiménez Colls, Claribel Martínez Marmolejos, Paulita Pagán Crespo, María Antonia Romero, y Migdalia Viera Torres y los señores Roberto Acevedo Borrero, José A. Dumas Febres, Rafael R. Luzardo Mejías, Ramón Miranda Marzán, Angel N. Rivera Rodríguez y la Presidenta, señora Angeles A. Mendoza Tió; y constando haber estado ausentes las señoras Ivette Otero Echandi, Elba A. Vallés Pérez y el señor José Picó del Rosario.

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 nueve páginas de que consta la misma, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 25 de abril de 2002.

Carmen M. Quiñones
Secretaria
Legislatura Municipal de San Juan

Aprobada:

_____ de _____ de 2002

Jorge A. Santini Padilla
Alcalde

PROCEDIMIENTO PARA LA CONCESION DE TITULOS DE PROPIEDAD

SECTOR ISRAEL-BITUMUL

ARTÍCULO I - BASE LEGAL

En el trámite y otorgación de los títulos de propiedad en el Sector Israel-Bitumul se observará el estricto cumplimiento de todas las normas, requisitos y disposiciones aplicables, incluyendo pero no limitado, a aquellas establecidas en la “Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 1991” .

ARTÍCULO II - PROPÓSITO

Este procedimiento tiene como propósito establecer las normas, criterios, requisitos y el trámite para la concesión gratuita de los títulos de propiedad de los solares lotificados de los Sectores Israel-Bitumul, en la propiedad municipal que se describe en la Ordenanza Núm. _____, y de conformidad a lo dispuesto en la referida ordenanza.

ARTÍCULO III - APLICABILIDAD

Este Procedimiento aplicará en todos los procedimientos y trámites en los cuales la Oficina de Vivienda del Departamento de Desarrollo Económico, Turismo y Vivienda del Municipio de San Juan, reciba, considere, adjudique o rechace solicitudes de concesión gratuita de títulos de propiedad de los solares lotificados vacantes o no ocupados a los que se refiere la Ordenanza Núm. _____.

ARTÍCULO IV – PROCEDIMIENTO

- A. El procedimiento comienza con la identificación de la finca perteneciente al Municipio de San Juan:
 - 1. La Oficina de Vivienda levantará un plano de las condiciones existentes (plano de inscripción final) de la propiedad a ser cedida.
 - 2. La Oficina de Vivienda obtendrá una certificación registral de la propiedad a ser cedida.
- B. Se segregan los solares no adjudicados, vacantes o no ocupados a nombre del Municipio de San Juan.

La Oficina de Vivienda llevará a cabo los trámites correspondiente para que los solares vacantes o no ocupados, resultantes del inventario y estudio socioeconómico del sector, sean agregados a favor del Municipio de San Juan.
- C. Estudio socioeconómico

El estudio socioeconómico se lleva a cabo mediante visita a cada una de las viviendas de la comunidad para obtener la información necesaria para otorgar los títulos. En términos generales el estudio se lleva a cabo de la siguiente forma:

1. Se identifica la familia que reside en la estructura.
2. Se determina a título de que es dueño de la estructura en la que vive.
3. Se identifica la composición familiar.
4. Se obtiene información sobre los ingresos del componente familiar.
5. Se identifican los miembros de la familia, envejecientes, incapacitados, madre jefe de familia, niños, otros.
6. Se obtiene sobre los activos del componente familiar (propiedades, cuentas, otros).
7. Se identifica si el componente familiar tiene familiares trabajando en el Municipio de San Juan.

ARTICULO V – DETERMINACION Y SELECCION DE LAS FAMILIAS QUE CUALIFIQUEN PARA RECIBIR TITULO DE PROPIEDAD.

A- Criterios:

La familia o persona solicitante deberá reunir los siguientes requisitos:

1. Ser ocupante del solar, dueño y residente de la estructura o vivienda que enclava en el mismo.
2. La estructura sea su única y principal vivienda.
3. No poseer otra vivienda.
4. Residir y ocupar la vivienda desde enero del 2000.
5. En todos aquellos solares cuya estructura se encuentre ocupada por un arrendatario, el Municipio de San Juan establecerá negociaciones con el dueño de la estructura para fijar un canon de arrendamiento por la utilización del solar o para que el solar sea adquirido por el dueño de la estructura.

ARTICULO VI – ADJUDICACION DE SOLARES VACANTES O NO OCUPADOS

A. Los solares vacantes o no ocupados se otorgarán de la siguiente forma:

1. Los títulos de la propiedad de los solares lotificados que resulten vacantes o no ocupados por familia o persona alguna podrán ser adjudicados a la familia o personas que hayan sido afectadas por el desarrollo de proyectos de infraestructura, y rediseño de los terrenos por estar el solar y la estructura que ocupaban en áreas donde se construye la infraestructura del Sector.
2. Se podrán adjudicar, además, a familias o personas que resulten desplazadas de cualquier otra vivienda por razón de que su residencia

haya estado ubicada en área inundable o afectada por servidumbres de infraestructura.

3. La familia o persona que solicita el título de propiedad no podrá ser participante o haber cualificado para el programa de realojo o de construcción de nueva vivienda municipal, estatal o federal, en dicho caso, le corresponderá dicho beneficio.
 4. La familia o persona que solicite un título de propiedad vacante o no ocupado deberá presentar los documentos que le sean requeridos para evidenciar su derecho a adquirir el título de propiedad.
- B. El Municipio de San Juan podrá solicitar aquellos documentos que estime pertinentes, entre ellos:
1. Documento mediante el cual adquirió el título de la estructura que esclava en el solar del cual fue removido debido al desarrollo de infraestructura, área inundable, o servidumbres.
 2. Se podrá evidenciar la posesión o titularidad de la estructura de vivienda mediante documento que evidencie una compraventa, donación, cesión, permuta, declaración jurada, documento emitido por un tribunal o mediante cualquier otro documento que el Municipio de San Juan estime suficiente y confiable para conceder el título de propiedad.
 3. Se podrá evidenciar la posesión del solar y la titularidad de la estructura mediante la presentación de recibos de los servicios de agua, luz, teléfono y cualquier otro que demuestre que la familia o persona solicitante recibe el servicio en la estructura y solar del que fue removido debido al desarrollo del sector.

ARTICULO VII – SOLICITUD

1. La persona o familia que reclame derecho a adquirir un título de propiedad sobre los solares vacantes o no ocupados deberá radicar una solicitud en la División Legal de la Oficina de Vivienda del Departamento de Desarrollo Económico, Turismo y Vivienda del Municipio de San Juan.
2. La solicitud se recibirá y registrará, y será referida a un Comité Especial de Titularidad para Israel–Bitumul. El Comité estará compuesto por tres (3) miembros, de los cuales dos (2) serán representantes del Municipio de San Juan, designados por el Director de la Oficina de Vivienda y uno (1) de los miembros será representante de la comunidad recomendado por la Corporación para el Desarrollo de Israel–Bitumul. El Presidente del Comité será designado por el Director.

3. El Comité evaluará las solicitudes recibidas de acuerdo a los criterios establecidos en este Procedimiento.
4. La determinación del Comité será notificada por escrito a la familia o persona solicitante indicándole la concesión o denegatoria del título de propiedad.
5. De concederse el título de propiedad, el Comité referirá el expediente al Director para que ésta instruya sobre la preparación de la escritura correspondiente y se complete su trámite.

ARTICULO VIII – DOCUMENTO LEGAL

1. Luego de que se haya seleccionado la familia cualificada, se prepara la escritura correspondiente (cesión, donación, compraventa) para otorgar el título de propiedad al solicitante cualificado.
2. Constitución de un gravamen a favor del Municipio de San Juan, en la que se exponen las condiciones restrictivas aplicables.

ARTICULO IX – CONDICIONES ESPECIALES

1. La familia o persona a quien se le beneficie con la adjudicación del título de propiedad aceptará las colindancias del solar asignado, según la lotificación aprobada por la Junta de Planificación o por la Administración de Reglamentos y Permisos.
2. No se concederá más de un título de propiedad, ya sea de un solar residencial o comercial, por persona o por familia.
3. Los títulos de propiedad se concederán a nombre de la persona o familia con derecho a ello.

ARTICULO X – REVISION DE LAS SOLICITUDES DENEGADAS

Toda solicitud para la concesión de un título de propiedad hecha al amparo de la Ordenanza _____ y de este Procedimiento, que sea denegada por el Comité, será notificada a la familia o persona solicitante personalmente o por correo certificado con acuse de recibo, indicando la razón para solicitar la reconsideración ante el Comité y la revisión ante el Director y al Tribunal.

1. La familia o persona afectada tendrá un término de treinta (30) días, a partir de la notificación, para solicitar reconsideración ante el Comité.
2. El Comité deberá evaluar y resolver la solicitud dentro de un plazo de veinte (20) días, contados desde el recibo de la solicitud de reconsideración o, si rechaza de plano dicha solicitud, la persona o familia afectada podrá, dentro del plazo de treinta (30) días, solicitar al Director la revisión de dicha determinación. El plazo de treinta (30) días para solicitar la revisión del Director comenzará a transcurrir desde el día siguiente a la fecha de notificación del Comité denegando la solicitud de reconsideración o, si la solicitud fue rechazada de plano, desde el

día siguiente a la fecha en que venza el plazo que tenía el Comité para considerar la moción de reconsideración.

3. El Director tendrá un plazo de veinte (20) días para considerar la solicitud de revisión contados desde el recibo de la solicitud de revisión. Si no lo hiciere se entenderá que la solicitud de revisión fue rechazada de plano. La familia o persona afectada por la determinación del Director o persona afectada por la determinación del Director podrá revisar la determinación ante la Sala Superior del Tribunal de Primera Instancia, dentro del plazo de veinte (20) días contados desde el día siguiente de la fecha de la notificación del Director denegando la solicitud de revisión, o desde el día siguiente a la fecha en que venza el plazo que tenía el Director para considerar la solicitud de revisión.

ARTICULO XI – VIGENCIA

Este procedimiento entrará en vigor conforme a la aprobación de la Ordenanza.