

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

**P. DE O. NÚM. 6
SERIE 2019-2020**

DE ADMINISTRACIÓN

Chavier Roper, Rolance; Conde Vidal, Ada M.; Díaz Belardo, Hiram; Maeso González, José G.; Martínez Marmolejos, Claribel; Morell Perelló, Aixa; Ortiz Guzmán Ángel; Pérez Vega, Angel Casto; Pons Figueroa, Antonia; Rigau Jiménez, Marco Antonio; Rodríguez Santos, Aníbal; Rosario Cruz, José Enrique; Sosa Pascual, Tamara; Zorrilla Mercado, Jimmy.

Referido a Sesión Extraordinaria

Fecha de presentación: 1 de octubre de 2019.

ORDENANZA

PARA AUTORIZAR A LA ALCALDESA DE SAN JUAN A CONCEDER GRATUITAMENTE TÍTULOS DE PROPIEDAD A LOS DUEÑOS DE RESIDENCIAS O DE LOCALES COMERCIALES QUE CUALIFIQUEN PARA ELLO Y CUYAS ESTRUCTURAS ESTÉN UBICADAS EN PROPIEDAD MUNICIPAL LOCALIZADA EN EL SECTOR EL GANDUL DE SANTURCE; AUTORIZAR SU REGLAMENTACIÓN; Y PARA OTROS FINES.

- 1 **POR CUANTO:** El Municipio de San Juan, en el ejercicio del poder de razón de estado y a tenor
- 2 con la Ley Núm. 81-1991, según enmendada, conocida como “Ley de Municipios
- 3 Autónomos de Puerto Rico”, según enmendada, tiene la facultad de administrar libremente
- 4 sus bienes enajenar cualquiera de sus propiedades, distribuir solares para fines de vivienda
- 5 y efectuar donativos a personas naturales indigentes, para resolver necesidades específicas,

1 tales como vivienda.

2 **POR CUANTO:** El Municipio de San Juan es dueño en pleno dominio del siguiente inmueble:

3 Descrita conforme y para mayor claridad se describe de nuevo como sigue:
4 Urbana, terreno radicado en el sitio denominado El Gandul, Sección Sur del
5 Barrio de Santurce, de esta ciudad, compuesta de ciento doce mil quinientos
6 treinta y seis metros cuadrados (112,536.mc); colindando por el Norte, con
7 entrante y saliente, empezando por el Este, primero, con terrenos de doña
8 Dolores Mas, que antes formaban parte de la finca principal, en 25.00
9 metros, después revolviendo hacia el Norte en 80.00 metros con esos
10 mismos terrenos, por la alineación O, de fachada de la Calle de La
11 Monserrate, después con la Avenida Ponce de León, o sea la carretera
12 Central en 8.36 metros, cruzando la boca Calle de La Monserrate, después
13 revolviendo hacia el Sur, por la alineación Este, de esa calle en 90.00 metros,
14 en lindes con terrenos de Don Gregorio López Falcó y de Doña Elvida de
15 León, siguiendo hacia el Este, con ese terreno de la señora León en 26.00
16 metros y hacia el Norte en 4.00 metros, de nuevo hacia el Este, en lindes con
17 terrenos que fueron de don Aureliano Ferrer y Don Manuel Martínez, y otros
18 en 141.60 metros y con los mismos en 80.00 metros, revolviendo hacia el
19 Norte con la alineación Oeste, de fachada de la Calle San Juan, cruzando la
20 boca calle de ésta, la Avenida Ponce de León, en 8.00 metros bajando hacia
21 el Sur, por la alineación Este, de fachada de dicha Calle San Juan con 35.10
22 metros en lindes con terrenos de Santos Alonso y con el mismo hacia el Este,
23 en 15.10 metros; por el Este, empezando por el Norte, primero con dicho
24 Santos Alonso en los 35.10 metros antes dicho, después con la Sucesión
25 Marxuach en 151.50 metros y últimamente con la Sucesión Figueroa en
26 393.74 metros; por el Sur, colinda con la vía férrea de la American Railway
27 Company en 235.92 metros y por el Oeste, con solares de Don José Cerra en
28 489.12 metros y con los de Doña Dolores Mas en los 25.80 metros ya
29 citados. Al empezar esta descripción de la superficie que se ha dicho
30 comprende esta finca, hay 26,339.40 metros destinados en calles. De esta
31 finca se han segregado un sinnúmero de solares de los cuales, según la 6ª
32 inscripción, ha quedado reducida la finca a 72,987.07 metros cuadrados.

33 **POR CUANTO:** En el inmueble antes descrito ubican desde hace décadas el sector El Gandul, del
34 barrio de Santurce, donde residen sin hogar propio cientos de familias.

35 **POR CUANTO:** El Municipio de San Juan tiene entre sus más altas prioridades el mejorar la
36 calidad de vida de sus residentes. El sector El Gandul es uno de los sectores que, mediante
37 la capitalización de los terrenos urbanos de Santurce, conforme a las necesidades de la zona
38 metropolitana de San Juan y según el Plan de Ordenamiento Territorial para el Sector Sur,
39 debe ser mejorado para beneficio de sus actuales y futuros residentes.

40 **POR CUANTO:** En el año 2003 el Municipio de San Juan declaró, mediante la aprobación de la

1 Ordenanza Núm. 21, Serie 2002-2003, la necesidad y utilidad pública la adquisición
2 mediante expropiación forzosa de 108 parcelas de terreno que forman parte de la finca el
3 gandul ubicada en la sección sur de Santurce, que totalizan 21,011.06 metros cuadrados
4 equivalentes a 5.3458 cuerdas de terreno.

5 **POR CUANTO:** La Ordenanza 21 también autoriza al municipio de San Juan a adquirir mediante
6 expropiación forzosa las referidas propiedades en la Finca El Gandul, con el propósito de
7 lograr la rehabilitación, revitalización y otorgación de títulos de propiedad a los residentes
8 que cualifiquen.

9 **POR CUANTO:** El 17 de noviembre de 2003 se presentó el caso *Municipio Autónomo de San*
10 *Juan v. Balbás Ortiz*, KEF2003-1062, para la adquisición de un terreno en el sector El
11 Gandul de Santurce Sur con cabida de 2,011.06 metros cuadrados, pertenecientes a la
12 Sucesión Balbás-Ortiz. El 2 de septiembre de 2011, luego de varios trámites procesales, las
13 partes acordaron el valor de la finca expropiada y suscribieron una estipulación
14 transaccional por \$1,189,067.00. Así las cosas, el Tribunal de Primera Instancia de la Sala
15 Superior de San Juan, emitió una sentencia por transacción el 26 de enero de 2012.

16 **POR CUANTO:** Siendo el Municipio de San Juan el titular de la finca El Gandul mediante
17 sentencia de expropiación del caso KEF2003-1062, a tenor con la política pública
18 establecida en la Ordenanza Núm. 21, Serie 2002-2003, está facultado por la Ley de
19 Municipios Autónomos a disponer de él siempre y cuando sea en beneficio del interés
20 público.

21 **POR CUANTO:** Muchas de las familias de El Gandul sufrieron graves daños en sus hogares
22 debido al paso de los huracanes Irma y María en el 2017, y como no tienen el título de
23 propiedad sobre el solar en donde ubican sus edificaciones, las ayudas para mejorar sus
24 hogares les fueron negadas por la Administración Federal para el Manejo de Emergencias
25 (F.E.M.A. por sus siglas en inglés).

26 **POR CUANTO:** La presente Ordenanza cumple con la política pública municipal ya establecida

1 y es en el interés comunitario y social ayudar a las familias de El Gandul a mejorar y
2 reconstruir sus viviendas, permitiéndoles fortalecer el sentido de pertenencia y
3 garantizándoles la posibilidad de vivir en estos terrenos permanentemente.

4 **POR CUANTO:** Los títulos de propiedad de los solares lotificados a que se refiere esta Ordenanza
5 se concederán a los ocupantes dueños de las estructuras residenciales y comerciales
6 enclavadas en los mismos que acrediten debidamente su derecho de propiedad sobre dichas
7 estructuras.

8 **POR CUANTO:** Las presentes enmiendas viabilizarán el cumplimiento de la política pública que
9 emprendió la Ordenanza Núm. 21, Serie 2002-2003, para finalmente culminar el proceso de
10 entrega de títulos a las personas y familias del sector El Gandul de Santurce, para su
11 desarrollo social y económico, a tenor con la política pública del Municipio Autónomo de
12 San Juan.

13 **POR TANTO: ORDÉNASE POR LA LEGICLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN,**
14 **PUERTO RICO:**

15 **Sección 1ra.:** Autorizar a la Alcaldesa del Municipio Autónomo de San Juan para que, una
16 vez la Junta de Planificación de Puerto Rico apruebe el proyecto de lotificación de los solares del
17 sector El Gandul de Santurce, a que se refiere la parte expositiva de esta Ordenanza, conceda
18 gratuitamente la titularidad de los referidos solares a los ocupantes dueños de las estructuras
19 residenciales o comerciales ubicadas en los mismos que cualifiquen para ello.

20 A los fines del trámite aquí aprobado será prioridad para el Municipio Autónomo de San
21 Juan aquellas familias o personas que actualmente se encuentren residiendo sus hogares en los
22 solares debidamente lotificados.

23 En el caso de que una persona o familia está en posesión de un solar residencial y de otro
24 dedicado a uso comercial, la persona o familia podrá optar por solicitar gratuitamente el título de
25 propiedad de uno de los dos solares si cualifica para ello. Disponiéndose expresamente mediante
26 este Reglamento que ninguna persona o familia, tendrá derecho a la concesión gratuita de ambos

1 solares y que deberá cumplir con los requisitos para la adquisición del solar que opte por solicitar
2 el título de propiedad.

3 No obstante, en aras de asegurar el desarrollo económico y social del área, si una persona
4 o familia no elige la propiedad comercial, el Municipio podrá acordar con esa persona o familia
5 cualquier negocio jurídico sobre esa propiedad comercial que sea viable y beneficioso para ambas
6 partes, a tenor con la Ley Núm. 81-1991, según enmendada, conocida como “Ley de Municipios
7 Autónomos de Puerto Rico”.

8 No será impedimento para llevar acabo el trámite aprobado mediante esta Ordenanza, el
9 hecho de que la persona o familia afectada sean participantes o elegibles para participar o cualificar,
10 para algún otro programa de construcción o rehabilitación de vivienda del Estado Libre Asociado
11 de Puerto Rico, del gobierno de Estados Unidos de América o del Municipio de San Juan.

12 **Sección 2da.:** Autorizar a la Alcaldesa del Municipio Autónomo de San Juan, o a su
13 representante autorizado(a), a firmar y otorgar todos los documentos necesarios para la concesión
14 de los títulos de propiedad a que se refiere esta Ordenanza y a llevar a cabo los trámites para que
15 las familias o personas a beneficiarse de la concesión de los títulos de propiedad puedan adquirir
16 los mismos de acuerdo con el procedimiento dispuesto en esta Ordenanza.

17 **Sección 3ra.:** El Municipio asumirá la posesión de aquellas estructuras abandonadas
18 erigidas en propiedad municipal. Disponiéndose que aquella estructura abandonada en cualquier
19 solar lotificado deberá ser objeto de un estudio estructural para certificar que la edificación, ya sea
20 por su condición o uso, no constituya una amenaza a la vida y seguridad o salud de los ciudadanos
21 o que interfiera con el libre disfrute de alguna propiedad colindante, que por su estado de ruina,
22 dañe sustancialmente el ambiente u ornato público, o que represente una amenaza de provocar
23 accidentes o daños físicos a personas o propiedad. Si el estudio concluyera que la edificación no
24 es segura para su uso y es un riesgo para la seguridad ciudadana, el Municipio procederá a demoler
25 la estructura asumiendo su costo; en cuyo caso, por ser el titular del predio no tendrá que cumplir
26 con el Capítulo XV del Código de Urbanismo del Municipio Autónomo de San Juan, Ordenanza

1 Núm. 7, Serie 20001-2002, según revisado y enmendado.

2 No obstante, si el estudio estructural debidamente certificado por un profesional de la
3 ingeniería estructural concluye que la edificación no constituye riesgo alguno, el Municipio de San
4 Juan podrá, a su discreción, adjudicar a una persona o familia —para uso residencial
5 exclusivamente— el título del solar lotificado que contenga una estructura abandonada, según el
6 procedimiento que establezca el Reglamento del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunal
7 del Municipio de San Juan.

8 Los títulos de aquellos solares lotificados que estén vacantes que no contengan estructuras
9 y no hayan sido ocupadas por persona o familia alguna, podrán ser adjudicados a persona o familia
10 según las disposiciones y requisitos establecidos en el Reglamento que apruebe el Departamento
11 de Vivienda y Desarrollo Comunal, teniendo como prioridad los vecinos del Sector El Gandul.

12 **Sección 4ta.:** El Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunal del Municipio de San
13 Juan deberá aprobar un reglamento o podrá adoptar cualquier otro reglamento establecido para
14 cumplir los fines de esa Ordenanza. Dicho reglamento establecerá el Comité Especial de
15 Titularidad que estará compuesto de las mismas personas que componen el Comité relacionado a
16 la otorgación de títulos de la Península de Cantera a tenor con la Ordenanza Núm. 39, Serie 1999-
17 2000.

18 **Sección 5ta.:** El Reglamento que adopte el Departamento de Vivienda y Desarrollo
19 Comunal en virtud de las disposiciones de esta Ordenanza establecerá un procedimiento de revisión
20 administrativa ante la Dirección Ejecutiva del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunal
21 del Municipio de San Juan de las determinaciones sobre adjudicación de título de propiedad del
22 Comité Especial de Titularidad establecido mediante el Reglamento.

23 Así también, se autoriza al Departamento de la Vivienda y Desarrollo Comunal a crear
24 mediante el Reglamento adoptado un procedimiento de revisión judicial sobre la determinación
25 final de la Dirección Ejecutiva del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunal del Municipio
26 de San Juan. En dicho procedimiento, toda persona afectada por una determinación final de la

1 Dirección Ejecutiva podrá en un término jurisdiccional de veinte (20) días, contados desde que se
2 notifica la determinación, acudir a la Sala Superior de San Juan del Tribunal de Primera Instancia
3 del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y solicitar la revisión judicial de la misma.

4 **Sección 6ta.:** Las disposiciones de esta Ordenanza son separadas e independientes unas de
5 otros por lo que, si algún tribunal con jurisdicción y competencia declarase inconstitucional, nula
6 o inválida cualquiera de sus disposiciones, la determinación a tales efectos solo afectará aquella
7 disposición cuya inconstitucionalidad, nulidad o invalidez hubiere sido declarada.

8 **Sección 7ma.:** Cualquier ordenanza, resolución u orden que en todo o en parte resultare
9 incompatible con la presente, queda por esta derogada hasta donde existiere tal incompatibilidad.

10 **Sección 8va.:** Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su
11 aprobación.