

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

**P. DE O. NÚM. 7
SERIE 2023-2024**

DE ADMINISTRACIÓN

Presentado por los señores Carlos R. Acevedo Acevedo; Luis A. Crespo Figueroa; la señora Gloria I. Escudero Morales; el señor Diego G. García Cruz; la señora Camille A. García Villafañe; el señor Alberto J. Giménez Cruz; la señora Ángela Maurano Debén; los señores Milton Maury Martínez; Héctor R. Ramos Díaz; 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: 1 de septiembre de 2023

ORDENANZA

PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE SAN JUAN, REPRESENTADO POR SU ALCALDE, O EL FUNCIONARIO EN QUIEN ESTE DELEGUE, A SEGREGAR Y OTORGAR UN DERECHO DE USUFRUCTO MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA, POR EL TÉRMINO DE TREINTA (30) AÑOS, RENOVABLE POR QUINCE (15) AÑOS ADICIONALES, DE UNA PARCELA DE TERRENO DE 7,630.1874 METROS CUADRADOS EQUIVALENTES A 1.9413 CUERDAS, DONDE UBICÓ LA ANTIGUA ESCUELA ANTONIA SÁEZ, LOCALIZADA EN LA CALLE ARMANDO ROLDÁN EN LA URBANIZACIÓN CAMPO RICO - COUNTRY CLUB, A LA ENTIDAD *UNIDOS POR LA IGUALDAD PUERTO RICO INC.*, CON EL PROPÓSITO DE QUE LA REFERIDA ENTIDAD LA REHABILITE COMO UN PROYECTO DE VIVIENDA SUBSIDIADA PARA ADULTOS MAYORES DE LA COMUNIDAD LGBTTQIA+; DEROGAR LA ORDENANZA NÚM. 29, SERIE 2021-2022; Y PARA OTROS FINES.

1 **POR CUANTO:** El inciso (e) del Artículo 1.008 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida
2 como el “Código Municipal de Puerto Rico” (en adelante, el “Código Municipal”), faculta
3 a los municipios para poseer y administrar bienes muebles e inmuebles y arrendarlos a
4 cualquier organismo, agencia o corporación pública y entidades con o sin fines de lucro,
5 de conformidad a los requerimientos de ley correspondientes.

6 **POR CUANTO:** El inciso (d) del Artículo 1.039 del Código Municipal faculta a las legislaturas
7 municipales a aprobar la permuta, gravamen, arrendamiento o venta de bienes inmuebles
8 municipales. De igual forma, el Artículo 2.021 de dicho Código dispone que toda permuta,
9 gravamen, arrendamiento, venta, donación o cesión de propiedad municipal deberá ser
10 aprobada por la Legislatura Municipal mediante ordenanza o resolución al efecto.

11 **POR CUANTO:** Según establece el Artículo 2.016 del Código Municipal,

12 [e]l patrimonio de los municipios estará constituido por el conjunto de
13 bienes, derechos y acciones que le pertenezcan. Los bienes de los
14 municipios serán de dominio público y patrimoniales.

15 Son bienes de dominio público los destinados a un uso o servicio
16 público, tales como las plazas, calles, avenidas, paseos y obras públicas,
17 de servicio general sufragadas por el municipio con fondos públicos. Los
18 bienes de dominio público son inalienables, inembargables y no están
19 sujetos a contribución alguna.

20 Los demás bienes de los municipios son patrimoniales, no estarán
21 sujetos a la imposición de contribuciones, se registrarán por las disposiciones
22 correspondientes del Código Civil de Puerto Rico. Su venta, permuta,
23 arrendamiento y gravamen solo podrá efectuarse previa aprobación de la
24 Legislatura Municipal mediante ordenanza o resolución al efecto, excepto
25 en los casos que otra cosa se disponga en [dicho] Código.

26 **POR CUANTO:** El Artículo 2.033 del Código Municipal faculta a los municipios a ceder o donar
27 fondos o bienes de su propiedad a cualquier entidad no partidista que opere sin fines de
28 lucro y se dedique a gestiones o actividades de interés público que promuevan el bienestar
29 general de la comunidad. De acuerdo con lo allí dispuesto,

30 [s]olamente podrá hacerse la cesión de bienes o la donación de fondos,
31 previa comprobación de que la entidad es una sin fines de lucro, está
32 organizada de acuerdo con las leyes de Puerto Rico y cuando no se
33 interrumpa ni afecte adversamente las funciones, actividades y
34 operaciones municipales.

1 Toda cesión de bienes o donativo de fondos deberá ser aprobada
2 mediante resolución al efecto, por mayoría absoluta de los miembros de
3 Legislatura Municipal. En dicha resolución se harán constar los motivos o
4 fundamentos de orden o interés público que justifican su concesión u
5 otorgación, la cuantía de la donación o descripción de los bienes a cederse
6 y las condiciones a que estará sujeta la donación o cesión.

7 **POR CUANTO:** De acuerdo con el Artículo 877 de la Ley 55-2020, según enmendada, conocida
8 como el “Código Civil de Puerto Rico” (en adelante, el “Código Civil”), “[e]l usufructo es
9 el derecho real de uso, goce y disfrute temporal de una cosa ajena conforme con su
10 naturaleza y su destino”. A su vez, el Artículo 880 del Código Civil establece que el
11 usufructo puede constituirse, entre otras formas allí indicadas, a título oneroso o a título
12 gratuito; a título universal, que recae sobre todos los bienes de un patrimonio, o a título
13 singular, que recae sobre uno o más bienes determinados; en favor de una persona o de
14 varias; y en este último caso, simultánea o sucesivamente; o puramente o bajo condición.
15 De igual forma, el Artículo 881 del referido Código dispone que “[e]l usufructo establecido
16 en favor de personas jurídicas no puede exceder de treinta (30) años, salvo que otra cosa
17 se disponga por legislación especial”.

18 **POR CUANTO:** El Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, el “Municipio”) es el dueño
19 de la parcela de terreno donde ubica el Parque y la antigua escuela Antonia Sáez, cuya
20 descripción registral es la siguiente:

21 URBANA: Barrio SABANA LLANA de Sabana Llana, con una cabida de
22 22,707.82 metros cuadrados, Linderos: SUR, en 28.65 metros, en curva
23 con la manzana FG de la Urbanización. ESTE, en 171.72 metros, en línea
24 recta y 13.17 metros con la manzana FH y FG de la Urbanización.
25 NOROESTE, en 235 metros en línea recta con la calle número 127 de la
26 Segunda extensión de la Urbanización Campo Rico-Country Club.
27 SURESTE, en 16.92 metros en curva con la manzana FG de la
28 Urbanización. NORESTE, en 19.16 metros, en curva con la manzana FH
29 de la Urbanización. SUROESTE, en 93.57 metros, en línea recta con la
30 manzana FG de la Urbanización. En 76.55M en línea recta con la manzana
31 FG de la Urbanización.

32 Finca núm. 17807, inscrita al folio 160 del tomo 426 de Sabana Llana, en
33 la Sección Quinta del Registro de la Propiedad de San Juan.

1 Adquirida por Certificación Administrativa, expedida el 21 de noviembre
2 de 2002, en virtud de la Ley 120 de 17 de agosto de 2001, “Ley de
3 Municipalización de Instalaciones Recreativas y Deportivas
4 Comunitarias” (derogada).

5 **POR CUANTO:** La parcela de terreno antes descrita fue adquirida por el Municipio mediante
6 Certificación Administrativa, expedida el 21 de noviembre de 2002, en virtud de las
7 disposiciones de la hoy derogada Ley 120-2001, según fuese enmendada, conocida como
8 la “Ley de Municipalización de Instalaciones Recreativas y Deportivas Comunitarias”.
9 Disposiciones relacionadas están hoy contenidas en el Capítulo VII del Libro III del Código
10 Municipal.

11 **POR CUANTO:** *Unidos por la Igualdad Puerto Rico Inc.*, (en adelante, la “Entidad”) es una
12 corporación sin fines de lucro, incorporada en el año 2015 bajo las leyes del Gobierno de
13 Puerto Rico y registrada en el Departamento de Estado del Gobierno de Puerto Rico, bajo
14 el Núm. 64451, con exención del Gobierno Estatal Núm. SF270589952 y del Gobierno
15 Federal como 501c3. Identificada con el número de identificación patronal 66-0835971.

16 **POR CUANTO:** La Entidad ha solicitado al Municipio utilizar la parcela de terreno donde ubica
17 la antigua Escuela Antonia Sáez con el fin de rehabilitarla y desarrollarla como un proyecto
18 de vivienda independiente para adultos mayores de la Comunidad LGBTTQIA+ (en
19 adelante, “el Proyecto”).

20 **POR CUANTO:** El Proyecto propone el desarrollo de una égida de apartamentos. La población
21 que se pretende impactar es primordialmente adultos mayores de vida independiente de la
22 Comunidad LGBTTQIA+. Actualmente, no existe vivienda subsidiada dirigida a personas
23 de la Comunidad LGBTTQIA+ de bajos recursos. El Proyecto será desarrollado bajo el
24 programa federal de Créditos Contributivos de Vivienda por Ingresos Bajos (“LIHTC”, por
25 sus siglas en inglés), administrado por la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda
26 de Puerto Rico bajo la supervisión del Departamento de la Vivienda del Gobierno de Puerto

1 Rico. La parcela de terreno no está siendo utilizada y requiere de una inversión de fondos
2 privados para su construcción y rehabilitación.

3 **POR CUANTO:** Este tipo de proyecto requiere buena localización con atributos idóneos de
4 espacio, áreas recreativas y pasivas, seguridad, con facilidades comerciales y de salud
5 cercana, como la parcela de terreno donde ubica la antigua escuela Antonia Sáez. La
6 construcción del Proyecto incluirá áreas verdes pasivas y recreativas para el disfrute de la
7 vecindad y de los inquilinos del complejo de vivienda. La Entidad ofrecerá el
8 mantenimiento de las áreas verdes y recreativas del parque anexo.

9 **POR CUANTO:** De la cabida de 22,707.82 metros cuadrados del predio antes descrito, se
10 segregará una parcela de 7,630.1874 metros cuadrados, equivalentes a 1.9413 cuerdas, y
11 el remanente de la finca se mantendrá como parque de uso comunitario. La Entidad
12 realizará, a su costo, la segregación de la parcela de terreno antes de que se constituya el
13 usufructo aquí autorizado.

14 **POR CUANTO:** El inciso (b) del Artículo 3.062 del Código Municipal requiere al Municipio
15 notificar por correo certificado al Departamento de Recreación y Deportes del Gobierno
16 de Puerto Rico, como parte con interés, sobre todo asunto o procedimiento relacionado al
17 cambio de uso, constitución de gravamen o de enajenación, respecto a cualquier propiedad
18 patrimonial objeto de traspaso. Esta notificación deberá hacerse antes de cualquier gestión
19 tendente al cambio de uso, gravar o enajenar la propiedad.

20 **POR CUANTO:** El Municipio está comprometido con el desarrollo comunitario y el mejorar la
21 calidad de vida de los residentes de la Ciudad Capital, en especial de aquellos sectores más
22 vulnerables. Cónsono con la política antes esbozada, la administración municipal ha
23 determinado beneficioso para el interés de la comunidad la constitución de un derecho de
24 Usufructo sobre la parcela de terreno objeto de la presente Ordenanza, para el desarrollo
25 del Proyecto propuesto en beneficio de nuestros adultos mayores pertenecientes a la
26 Comunidad LGBTTTQIA+.

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

3 **Sección 1ra.:** Se autoriza al Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, el
4 “Municipio”), representado por su Alcalde o el funcionario que este delegue, a segregar una parcela
5 de terreno de 7,630.1874 metros cuadrados (en adelante, la “Propiedad”), equivalentes a 1.9413
6 cuerdas, y otorgar un derecho de usufructo, mediante escritura pública, sobre la referida parcela a
7 la entidad *Unidos por la Igualdad Puerto Rico Inc.*, (en adelante, la “Entidad”), a los fines de que
8 ésta la rehabilite y utilice como un proyecto de vivienda subsidiada para adultos mayores de la
9 Comunidad LGBTTQIA+ (en adelante, el “Proyecto”).

10 **Sección 2da.:** La parcela a la que se hace referencia en la Sección 1ra. de esta Ordenanza
11 se segregará del predio que se describe a continuación:

12 URBANA: Barrio SABANA LLANA de Sabana Llana, con una cabida de
13 22,707.82 metros cuadrados, Linderos: SUR, en 28.65 metros, en curva con la
14 manzana FG de la Urbanización. ESTE, en 171.72 metros, en línea recta y
15 13.17 metros con la manzana FH y FG de la Urbanización. NOROESTE, en
16 235 metros en línea recta con la calle número 127 de la Segunda extensión de
17 la Urbanización Campo Rico-Country Club. SURESTE, en 16.92 metros en
18 curva con la manzana FG de la Urbanización. NORESTE, en 19.16 metros, en
19 curva con la manzana FH de la Urbanización. SUROESTE, en 93.57 metros,
20 en línea recta con la manzana FG de la Urbanización. En 76.55M en línea recta
21 con la manzana FG de la Urbanización.

22 Finca núm. 17807, inscrita al folio 160 del tomo 426 de Sabana Llana, en la
23 Sección Quinta del Registro de la Propiedad de San Juan.

24 Adquirida por Certificación Administrativa, expedida el 21 de noviembre de
25 2002, en virtud de la Ley 120 de 17 de agosto de 2001, “Ley de
26 Municipalización de Instalaciones Recreativas y Deportivas Comunitarias”
27 (derogada).

28 **Sección 3ra.:** De la cabida de 22,707.82 metros cuadrados del predio antes descrito, se
29 segregará una parcela de 7,630.1874 metros cuadrados, equivalentes a 1.9413 cuerdas, y el
30 remanente de la finca se mantendrá como parque de uso comunitario. La Entidad realizará, a su
31 costo, la segregación de la parcela de terreno.

1 **Sección 4ta.:** El Usufructo autorizado en virtud de la presente Ordenanza está
2 condicionado a que la Entidad desarrolle una égida de apartamentos para la población
3 primordialmente compuesta por adultos mayores de vida independiente de la Comunidad
4 LGBTQTQA+. El Proyecto será desarrollado bajo el programa federal de Créditos Contributivos de
5 Vivienda por Ingresos Bajos (“LIHTC”, por sus siglas en inglés), administrado por la Autoridad
6 para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico bajo la supervisión del Departamento de la
7 Vivienda de Puerto Rico.

8 **Sección 5ta.:** El Usufructo al que se hace referencia en la Sección 1ra. de esta Ordenanza
9 se autoriza por el término de treinta (30) años, renovable por quince (15) años adicionales. Dicho
10 término de treinta (30) años comenzará a decursar a partir de la fecha en la que se expida el Permiso
11 de Construcción al Proyecto.

12 **Sección 6ta.:** La Propiedad descrita en la Sección 1ra. de esta Ordenanza no podrá ser
13 hipotecada, vendida, cedida ni de otra forma enajenada, y su uso no podrá ser variado, con
14 excepción de lo autorizado en las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza.

15 **Sección 7ma.:** La Entidad será responsable del mantenimiento, seguros y gastos de
16 conservación de la propiedad, así como del pago de las utilidades (servicios de agua potable,
17 energía eléctrica y otros) y deberá instalar sus propios contadores para estas. De igual forma,
18 mantendrá un seguro de responsabilidad pública con un endoso de “*Save & Hold Harmless*” a favor
19 del Municipio, así como con las cubiertas y límites que sean requeridos por la Oficina de Riesgos
20 y Seguros del Municipio.

21 **Sección 8va.:** El incumplimiento con cualquiera de las condiciones establecidas en esta
22 Ordenanza o con las disposiciones o condiciones de la Escritura de Constitución de Usufructo que
23 en su día suscriban las partes, facultará al Municipio a realizar los trámites conducentes a la
24 revocación del usufructo y a llevar a cabo las gestiones que en derecho correspondan para que la
25 Entidad devuelva la Propiedad a favor del Municipio.

1 **Sección 9na.:** La autorización que concede esta Ordenanza está sujeta a que el
2 Departamento de Recreación y Deportes del Gobierno de Puerto Rico consienta por escrito a la
3 transacción.

4 **Sección 10ma.:** Las condiciones establecidas en esta Ordenanza se consignarán en la
5 correspondiente escritura de constitución de usufructo que en su día se otorgue entre la Entidad y
6 el Municipio, previo al uso de ésta. En la escritura se incluirá la facultad del Municipio de revocar
7 el derecho de usufructo en caso de incumplimiento con las condiciones establecidas.

8 **Sección 11ra.:** El derecho de usufructo cuya constitución aquí se autoriza será a título
9 gratuito. Para propósitos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, a la transacción aquí
10 autorizada se le asigna el valor nominal de un dólar (\$1.00).

11 **Sección 12da.:** La Entidad relevará de toda responsabilidad al Municipio Autónomo de
12 San Juan, sus empleados y funcionarios ante cualquier reclamación, pleito, demanda, querrela o
13 denuncia que se presente por terceras personas, incluyendo agentes, representantes, empleados u
14 oficiales de las propias partes, por cualquier causa atribuible al uso de las instalaciones.

15 **Sección 13ra.:** El Alcalde, o el funcionario en quien este delegue, queda facultado para
16 establecer todos los demás términos y condiciones que estime necesarios o convenientes en relación
17 con los propósitos de la presente Ordenanza. De igual forma, queda facultado para llevar a cabo
18 todas las gestiones necesarias, convenientes o incidentales que surjan de la Exposición de Motivos
19 de esta Ordenanza, en caso de que haya sido omitida la autorización expresa de algún asunto en
20 particular de esta.

21 **Sección 14ta.:** Se autoriza al Alcalde, o el funcionario en quien este delegue, a firmar todos
22 aquellos documentos relacionados a la segregación y constitución de usufructo de la parcela de
23 terreno a la que se hace referencia en esta Ordenanza, así como todos aquellos documentos que sea
24 necesario otorgar para dar cumplimiento a sus disposiciones. De igual forma, se le faculta a incluir
25 cláusulas y condiciones adicionales a ser discutidas durante la evaluación del documento a
26 otorgarse.

1 **Sección 15ta.:** Se deroga la Ordenanza Núm. 29, Serie 2021-2022.

2 **Sección 16ta.:** Cualquier ordenanza, resolución u orden que, en todo o en parte, adviniere
3 incompatible con la presente, queda por esta derogada hasta donde existiere tal incompatibilidad.

4 **Sección 17ma.:** Las disposiciones de esta Ordenanza son independientes y separadas unas
5 de otras por lo que, si un Tribunal con jurisdicción y competencia declarase inconstitucional, nula
6 o inválida cualquiera de sus disposiciones, la determinación a tales efectos no afectará la legalidad
7 o validez de las restantes disposiciones.

8 **Sección 18va.:** Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su
9 aprobación.