

ORDENANZA NUM. 23
SERIE 2007-2008
(P. de O. Núm. 22, Serie 2007-2008)

APROBADA:

22 de diciembre de 2007

ORDENANZA

PARA APROBAR Y ADOPTAR EL "PLAN MAESTRO PARA EL REDESARROLLO Y LA REVITALIZACION DEL DISTRITO ESPECIAL DE LA PLAZA DE LA CONVALECENCIA DE RIO PIEDRAS", CONOCIDO TAMBIEN COMO "PROYECTO - RIO 2012"; APROBAR Y ADOPTAR EL "DISTRITO ESPECIAL DE LA PLAZA DE LA CONVALECENCIA"; DECLARAR DE NECESIDAD Y UTILIDAD PUBLICA LA ADQUISICION MEDIANTE COMPRAVENTA, CESION, EXPROPIACION FORZOSA, ENTRE OTROS, DE VARIOS SOLARES O PARCELAS CIRCUNDANTES A LA PLAZA DE LA CONVALECENCIA DE RIO PIEDRAS, Y AUTORIZAR AL MUNICIPIO DE SAN JUAN, REPRESENTADO POR SU ALCALDE, O EL FUNCIONARIO EN QUIEN ESTE DELEGUE, A ADQUIRIR DICHS SOLARES O PARCELAS MEDIANTE COMPRAVENTA, CESION, EXPROPIACION FORZOSA, ENTRE OTROS, POR SI O MEDIANTE EL ESTABLECIMIENTO DE CONSORCIOS URBANISTICOS DE INTERVENCION CON EL SECTOR PRIVADO; AUTORIZAR AL MUNICIPIO DE SAN JUAN, REPRESENTADO POR SU ALCALDE, O EL FUNCIONARIO EN QUIEN ESTE DELEGUE, A SOLICITAR PROPUESTAS ("REQUEST FOR PROPOSALS") PARA LA VENTA, CESION, ARRENDAMIENTO, ENTRE OTROS, DE VARIOS INMUEBLES MUNICIPALES LOCALIZADOS EN EL DENOMINADO DISTRITO ESPECIAL DE LA PLAZA DE LA CONVALECENCIA DE RIO PIEDRAS, INCLUYENDO AQUELLOS QUE SEAN ADQUIRIDOS MEDIANTE COMPRAVENTA, CESION, EXPROPIACION FORZOSA, ENTRE OTROS, A LOS FINES DE LOGRAR EL

¹ Estado Libre Asociado de Puerto Rico

DE LAS METAS Y OBJETIVOS EN EL "PROYECTO - RIO 2012"; Y PARA

OTROS FINES.

POR CUANTO: El Municipio de San Juan ha establecido como una de sus políticas matrices, la rehabilitación, revitalización y repoblamiento de sus principales centros urbanos y zonas históricas, entre ellos, el Centro Urbano de Río Piedras.² Con este propósito, las estrategias y programas esbozados en el "Plan de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan" (en adelante, el "POT")³, están dirigidos a recuperar la ciudad, su espacio público, lograr una mayor accesibilidad peatonal y vehicular, favorecer un aumento en densidad poblacional, promover un balance de actividades a través de usos mixtos compatibles y complementarios y crear un ambiente urbano con vitalidad, dinamismo socioeconómico y seguro para sus habitantes;

POR CUANTO: Para lograr dichos fines se ha reconocido la importante participación y aportación de todos los sectores, tanto públicos como privados, tomando en consideración que le corresponde al gobierno establecer la política pública dirigida a mejorar la calidad de vida de los habitantes. En cuanto a esta participación público-privada en la revitalización de los centros urbanos, la Ley Núm. 212 de 29 de agosto de 2002, según enmendada, conocida como "Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos", 21 L.P.R.A. § 1095 et seq., declara política pública, la inversión prioritaria de las agencias del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y de los municipios en dichos centros urbanos, así como el fomentar la inversión privada en el desarrollo de los centros urbanos de los municipios;

POR CUANTO: Sobre dicha inversión privada se dice que urge el desarrollo de instrumentos creativos que permitan que el sector privado se vincule con alto compromiso a los proyectos de revitalización, al tiempo que recibe incentivos que le permitan invertir en los centros urbanos. El estatuto impone la creación de instrumentos que hagan rentable la inversión privada en los centros urbanos con garantía por parte del gobierno de que se reducirán al máximo los trámites gubernamentales; y un acuerdo de sociedad entre el gobierno central, los municipios y el sector privado; "Socios en el Desarrollo del Gran Proyecto del Siglo XXI, la Ciudad Habitable";

POR CUANTO: Siguiendo esa política pública, el Municipio de San Juan reconoce que la participación del sector privado en la rehabilitación de los centros urbanos es indispensable y debe estimularse la inversión de dicho sector mediante el establecimiento de consorcios urbanísticos de intervención entre el Municipio y el sector privado; reconociendo que de forma independiente, tanto uno como el otro, carecen de las herramientas necesarias para lograr el redesarrollo y la revitalización de tales centros, incluyendo el Centro Urbano de Río Piedras, cuya problemática es el foco de atención en la presente Ordenanza. Es por esto que desde la perspectiva municipal, la propuesta en la cual se busca la participación del sector privado, está dirigida a atender las nuevas realidades sociales y económicas que han llevado a los gobiernos, particularmente a los municipios, al límite de sus capacidades para

² También son de vital importancia el Centro Urbano de Santurce, y las Zonas Históricas de Miramar y el Viejo San Juan, los cuales también están considerados por esta Administración para su redesarrollo y revitalización.

³ El POT fue aprobado por la Legislatura Municipal de San Juan, el 26 de febrero de 2002, mediante la Ordenanza Núm. 73, Serie 2001-2002. Posteriormente, fue adoptado por la Junta de Planificación, el 9 de octubre de 2003, mediante la Resolución JP-PT-18, y finalmente fue aprobado por la entonces Gobernadora del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Hon. Sila M. Calderón, el 13 de marzo de 2003, mediante el Boletín Administrativo Núm. OE-2003-16.

limitadas de empleo, vivienda, comercio, industria e
os; constituyéndose el financiamiento privado una de las
ativas para incrementar e incentivar el desarrollo económico.

Siendo evidente las limitaciones fiscales que confrontan tanto los gobiernos
nacionales, estatales y locales, es tarea impostergable la identificación de opciones
no tradicionales en cuanto a cursos de acción capaces de ofrecer solución a los
problemas particulares de la renovación urbana;

POR CUANTO: La reestructuración acelerada de la economía mundial, posible por el
vertiginoso cambio tecnológico aplicado a las comunicaciones, al comercio
internacional y la administración y manejo de la información, ha precipitado un
proceso de reestructuración social y política en los Estados Unidos. Los efectos de
ese proceso se han extendido a Puerto Rico. Las limitaciones económicas que
confrontan hoy el estado y los gobiernos municipales no le permiten ser proveedores
de servicios, patronos de última instancia y agentes de distribución de ingresos y
riqueza. El financiamiento de la infraestructura compite con prioridades
gubernamentales de corto plazo. Por ello, urge poner en marcha una estrategia que
permita y estimule la participación privada en el riesgo, y en el rendimiento, que
implica la inversión en la creación, operación y mantenimiento de la estructura
urbana. Por otro lado, la experiencia ha demostrado que sin una fuerte iniciativa
pública no se ponen en marcha verdaderos proyectos transformadores de la ciudad.
En este sentido, la concertación y la cooperación, requieren iniciativa gubernamental,
innovación legal y financiera, inversión privada y consenso ciudadano;

POR CUANTO: La propuesta participación privada es más necesaria aún en proyectos de
renovación urbana donde los costos relacionados con la adquisición de terrenos y el
diseño y construcción de proyectos de impacto urbanístico no pueden ser asumidos
económicamente por los gobiernos municipales, lo que resulta en un estado de
inamovilidad que redundo en un alarmante estado de deterioro físico y ambiental de
la ciudad, en detrimento de una mejor calidad de vida para todos los ciudadanos;

POR CUANTO: En el caso particular del área metropolitana de San Juan, esta constituye uno
de los espacios estratégicos más importantes con los que cuenta Puerto Rico, no
solo por la imagen emblemática que tiene la misma, sino también debido a que aquí
se concentra un elevado número de actividades de carácter administrativo,
financiero, cultural, comercial, turístico y de servicios, los que en conjunto, han
contribuido a dotar a San Juan de una base económica con un extenso grado de
diversificación. Sin embargo, existe una honda preocupación en cuanto a los
problemas de desempleo, despoblación y escasez de vivienda que se continúan
observando en diversos sectores y que redujo significativamente la vitalidad urbana
en los últimos años. También es observable el deterioro del espacio público y la
infraestructura; la migración de actividades comerciales e industriales hacia la
periferia de la ciudad y municipios circundantes; áreas y comunidades social y
económicamente deprimidas; falta de optimización del suelo; usos inconexos;
pérdida de densidad; usos no conformes; falta de conservación de suelos; falta de
maximización del uso de recursos de transporte colectivo, entre otros;

POR CUANTO: Precisamente, esta inquietud se ve también reflejada a nivel del gobierno
central lo cual se hace evidente con la aprobación de la "Ley para la Revitalización de
los Centros Urbanos", antes citada, la cual establece como política pública del
Estado Libre Asociado de Puerto Rico el repoblar, fortalecer y revitalizar los centros
urbanos mediante, entre otros medios, el desarrollo y la ocupación de viviendas, la

as comerciales, el arbolaje de las aceras y las plazas, la
ordenamiento, el desarrollo de áreas comunitarias, parques y
construcción y reparación de estructuras y la edificación en
solares baldíos;

POR CUANTO: Por desempeñar un rol importante en el desarrollo de San Juan, el caso particular del Centro Urbano de Río Piedras ha sido objeto de varios estudios, programas y propuestas dirigidos a revertir su deterioro físico y social. Río Piedras, concentra una actividad económica fuerte sustentada en gran medida por un centro de comercio y de servicios diversificados y activos, un centro de transporte intermodal extenso, una gran concentración de oficinas públicas e instituciones educativas y una gran cantidad de estructuras de carácter histórico. No obstante, la zona comercial tradicional se encuentra deteriorada y la zona residencial se ha visto afectada por la continua división de las estructuras para rentarlas como hospedajes y apartamentos de bajo costo y la introducción de usos comerciales incompatibles con el carácter residencial. La población que reside permanentemente es mínima, debido entre otras razones, a la presencia del Recinto de Río Piedras de la Universidad de Puerto Rico, la cual atrae una gran cantidad de población flotante; por lo que se requiere de una población permanente que le devuelva el carácter de ciudad viva que ha ido perdiendo con el predominio del uso comercial en el casco urbano y la falta de oferta de vivienda adecuada;

POR CUANTO: Entre los estudios que se han llevado a cabo sobre el particular se destaca el “Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras” (en adelante, “Plan de Desarrollo Integral”) vigente desde el 6 de diciembre de 1996. Este Plan, aprobado por la Junta de Planificación en virtud de la Ley Núm. 75 de 5 de julio de 1995, reconoce la necesidad de atender el deterioro físico y social del centro urbano tradicional de Río Piedras mediante la estructuración de un programa de incentivos especiales para estimular su rehabilitación. Como uno de los mecanismos de planificación integral para la rehabilitación, recuperación y desarrollo del área, se designó a Río Piedras como una “Zona de Interés Turístico” y se creó el “Grupo de Trabajo Interagencial Especial para Río Piedras”, presidido por la Junta de Planificación. Posteriormente, mediante la Ley Núm. 236 de 15 de agosto de 1999, según enmendada, conocida como “Ley para la Rehabilitación de Río Piedras”, 23 L.P.R.A. § 7013, se le asignó la dirección al Recinto de Río Piedras de la Universidad de Puerto Rico, y se creó el “Comité Timón Pro Desarrollo de Río Piedras” para la continua revisión del plan;

POR CUANTO: A pesar de los esfuerzos que se realizaron para revitalizar a Río Piedras, ha sido más que evidente que ni las medidas presentadas en el “Plan de Desarrollo Integral”⁴, ni los incentivos ofrecidos por la Ley Núm. 75, antes citada, resultaron efectivos en densificar el centro urbano, promover su desarrollo económico y frenar el desparrame;

POR CUANTO: Ante la pobre ejecución de los planes que se habían aprobado para Río Piedras, el Municipio de San Juan actualizó y amplió en el POT toda la política dirigida a la rehabilitación y redesarrollo de los centros urbanos y se diseñaron herramientas reglamentarias y de acción encaminadas a atender y lograr el resurgir

⁴ Sin embargo, cabe señalar que el referido Plan de Desarrollo Integral fue adoptado por el POT y se utilizó de base para la elaboración del “Plan de Rehabilitación de Río Piedras” preparado por la Oficina de Planificación y Ordenación Territorial del Municipio de San Juan, aprobado el 13 de septiembre de 2006 por la Legislatura Municipal, mediante la Ordenanza Núm. 8, Serie 2006-2007, y que entrara en vigor el 26 de octubre de 2006.

es. Entre estas herramientas, se desarrollaron Planes Urbanísticas que evalúan la condición actual del área y actuales de intervención urbana dirigidos a reordenar el territorio y mejorar el aprovechamiento de los usos existentes. Estos “Planes Especiales o Normas Urbanísticas”, elaborados mediante un amplio proceso de discusión y participación, están atados a los “Distritos Sobrepuestos de Redesarrollo y Revitalización (RD – 1, RD – 2 y RD - 3)” cuyo propósito es consolidar la ciudad y estimular el proceso de rehabilitación de los centros urbanos y de la zona histórica;⁵

POR CUANTO: Otra herramienta efectiva del POT es el “Programa de Transferencia de Derechos de Desarrollo” que en conjunto con las Bonificaciones y Amenidades están dirigidas a redesarrollar y aumentar la densidad de las zonas centrales a la vez que se conserva la zona sur como área de conservación de recursos naturales. Los instrumentos antes mencionados, son parte de una nueva iniciativa de redesarrollo urbano toda vez que en el suelo urbano de San Juan ya no existen terrenos vacantes para el proceso de desarrollo y la única manera de hacer ciudad y mantener una interrelación adecuada y sostenible entre los elementos y servicios urbanos es mediante el proceso de revitalización y redesarrollo según plasmado en el POT;

POR CUANTO: En el caso particular de Río Piedras, y con referencia al proyecto que nos ocupa, el 13 de septiembre de 2006, esta Legislatura Municipal aprobó la Ordenanza Núm. 8, Serie 2006-2007, mediante la cual se adoptó el “Plan de Rehabilitación de Río Piedras”, que entró en vigencia el 26 de octubre de 2006, y en cuya “Sección 7.0 – Transformación del Centro Urbano –” se acogió la fase inicial que comprende el “Proyecto – Río 2012”.⁶ Cabe destacar que las políticas que se adoptan en el Plan Maestro que por la presente se aprueba, hace uso de los instrumentos y nuevas iniciativas desarrolladas en el POT. Además, incluye proyectos y propuestas de desarrollo encaminadas por el gobierno municipal, el gobierno estatal y a la empresa privada con el fin de devolverle a este centro urbano la vitalidad y dinamismo que una vez tuvo. El mismo constituye un documento de planificación continuo en el que se han actualizado y ampliado niveles de análisis y estadísticas socioeconómicas para poder medir el alcance de la Ley Núm. 212 (“Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos”), antes citada, y formular estrategias de intervención integral y de participación ciudadana. De esta manera, el Plan persigue alcanzar la rehabilitación

⁵ Véase, Asociación de Residentes Santa Rita, Inc. v. Hon. Luis Vélez Roche, Administrador de la Administración de Reglamentos y Permisos, KLRA0600769, Sentencia del 30 de marzo de 2007, donde el Tribunal de Apelaciones, Región Judicial de San Juan, resuelve que aún cuando el área de Río Piedras está regulada por varios reglamentos de planificación, incluyendo el Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras, los distritos sobrepuestos del POT prevalecen. Ello en virtud de la clara política pública establecida en el susodicho POT y su Reglamento. No conforme con la determinación del Tribunal de Apelaciones, la Asociación de Residentes Santa Rita, Inc., presentaron una petición de *certiorari* ante el Tribunal Supremo de Puerto Rico, la cual está pendiente de ser o no acogida.

⁶ El Plan de Rehabilitación de Río Piedras no establece normativa alguna que afecte las disposiciones reglamentarias aplicables al POT, al Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras y a los Planes Especiales que aplican al área de estudio. El mismo se realizó de conformidad con el Artículo 3.02 (11) de la “Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos”, 21 L.P.R.A. § 1095d(11). El 12 de agosto de 2005 entró en vigencia el Reglamento para la Evaluación y Certificación de Propuestas de Revitalización de los Centros Urbanos y la Zona Histórica del Municipio de San Juan en armonía con el Artículo 4.02 de la citada ley, y el Artículo 13.013 de la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como “Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, 21 L.P.R.A. § 4612. Este reglamento aplica a toda petición de incentivos económicos estatales que se reciba y se utilizará para determinar la elegibilidad de una propuesta de revitalización. No aplica a la solicitud de incentivos contributivos municipales, las cuales deberán cumplir con las disposiciones del “Código de Desarrollo Económico del Municipio de San Juan”, aprobado mediante la Ordenanza Núm. 28, Serie 2001-2002, según enmendada. La Oficina de Ordenación Territorial de los municipios con planes de áreas del centro urbano será responsable de elaborar e implantar los planes de rehabilitación en un plazo improrrogable de seis (6) meses, a partir de la aprobación del Reglamento.

El Municipio de Río Piedras fomentando proyectos u obras puntuales para fortalecer y revitalizar esta zona central para transformarlo en un modelo de alta calidad. Este Plan Maestro está dirigido a promover la inversión de la empresa privada en la revitalización del centro urbano mediante la concesión de una serie de incentivos contributivos ofrecidos por la Ley Núm. 212, para desarrollar viviendas para toda clase social, rehabilitar las áreas comerciales, el arbolado de aceras y plazas, desarrollar nuevas áreas de estacionamiento y comunitarias, parques y espacios recreativos, la construcción y reparación de estructuras y la edificación en solares baldíos. Además, pretende contribuir a la transformación de este centro urbano de su actual estado de congestión y deterioro a ser un modelo de alta calidad en cuanto a infraestructuras y servicios fomentando de esta forma su desarrollo económico, social y físico y el de las zonas inmediatas al mismo ;

POR CUANTO: Es por ello que el Municipio de San Juan, reconociendo el potencial de Río Piedras para cambiar dicha trayectoria, se propone llevar a cabo las acciones necesarias y concertadas, mediante el “Proyecto – Río 2012”, de modo que el Municipio como agente de cambio pueda lograr con el sector privado el redesarrollo y la revitalización de tan importante centro urbano comenzando con la rehabilitación del aquí denominado “Distrito Especial de la Plaza de la Convalecencia”;

POR CUANTO: Tomando como base las disposiciones de la Ley de Municipios Autónomos, el POT y el Plan de Rehabilitación de Río Piedras, el Municipio de San Juan propone la aprobación y adopción del “Plan Maestro para el Redesarrollo y la Revitalización del Distrito Especial de la Plaza de la Convalecencia de Río Piedras”, también conocido como “Proyecto – Río 2012”, el cual contempla la adquisición mediante compraventa, cesión, expropiación forzosa, entre otros, de varios solares o parcelas circundantes a la Plaza de la Convalecencia, con el propósito de que el sector privado desarrolle en los mismos proyectos residenciales y/o comerciales, a través del mecanismo o procedimiento de Solicitud de Propuestas (“Request for Proposals”);

POR CUANTO: Las estrategias e instrumentos de intervención desarrollados en el Plan Maestro que aquí se adopta y aprueba, basado en las políticas matrices del POT, y que han sido utilizados en el Plan de Rehabilitación de Río Piedras, tienen como objetivo convertir a Río Piedras en un mejor lugar para sus habitantes y en un modelo de desarrollo físico, social y económico que trascienda sus límites. Deseamos atraer población, devolverle el atractivo de sus edificios y espacios públicos, crear un ambiente urbano seguro, estimular el uso mixto y fortalecer y rehabilitar su infraestructura. Desde esta perspectiva, el Plan Maestro consiste más bien en un plan de acción con representaciones gráficas de lo que puede y debe ocurrir en el Distrito de la Plaza de la Convalecencia al hacer uso de las medidas y herramientas del POT y los incentivos que provee la Ley Núm. 212 para propiciar la participación activa de la empresa privada. En este sentido, nuestra visión de ciudad habitable estará orientada en el espacio central de convergencia: la plaza pública;

POR CUANTO: El “Proyecto – Río 2012” pretende, en su fase inicial, integrar el contexto inmediato a la Plaza de la Convalecencia y el Paseo de Diego estableciendo así las pautas para el futuro desarrollo de todo el centro urbano. Esta área central nos brinda una gran oportunidad de redesarrollo por el predominio del uso comercial y mixto, la abundancia de espacio público y el potencial que provee de conectar el centro con otras áreas periferales a través de diferentes arterias de transportación, el Tren Urbano y los otros medios masivos. Esto brindaría un balance de actividades tanto de día como de noche ;

Plaza de la Convalecencia por ser la misma el elemento el Centro Urbano de Río Piedras. Históricamente, las plazas son el elemento público más importante de los conjuntos urbanos, y representan el centro de convergencia entre el espacio público y el privado. Esto hace indispensable que alrededor de la plaza se desarrollen proyectos de diversos usos para generar actividades diurnas y nocturnas que propicien su vitalidad. Entendemos que mejorando su espacio público (plazas, aceras, calles, entre otros) podremos incentivar el mejoramiento del espacio construido que la define. Es por ello que proponemos realizar una intervención inicial a la Plaza de la Convalecencia para continuar trabajando con el concepto de espacio público (plaza) como generador de actividad. Esta plaza, a pesar de ser el único espacio abierto de convergencia social, está subutilizada debido a su pobre imagen, escasa vegetación, edificios de baja densidad en la periferia y aceras estrechas. Se han programado mejoras consistentes en la rehabilitación del estacionamiento soterrado, instalación de nuevo mobiliario urbano, como bancos, luminarias, zafacones y la creación de áreas verdes;

POR CUANTO: En términos generales, proponemos una estructuración especial del centro urbano mediante la integración de la zona periferal y los distintos sectores que lo componen al entrelazarlos por las calles existentes, paseos peatonales y mini plazas. Se le dará primordial importancia al peatón mediante la creación de conectores peatonales a través de las manzanas, la creación de nuevos espacios abiertos en la trama urbana, el mejoramiento y ampliación de calles y aceras, la instalación de nueva iluminación para aumentar la seguridad de las personas, el aumento de las zonas de vegetación y la creación de arcadas (retiros mandatorios). Además, se reestructurará el estacionamiento soterrado de la plaza para maximizar su capacidad, se incrementará el uso de las estructuras incluyendo los techos o azoteas para generar actividad y se aumentará la densidad incentivando usos mixtos (distritos sobrepuestos);

POR CUANTO: Este modelo de rehabilitación del “Distrito Especial de la Plaza de la Convalecencia” propone crear alrededor de 611 nuevas unidades de vivienda, 443,850 pies cuadrados de espacio comercial y de oficina y más de 1,500 espacios de estacionamiento. Es importante recalcar que estas cifras responden solamente al modelo propuesto sin tomar en consideración el comportamiento del mercado ni las normas establecidas en el POT;

POR CUANTO: El Municipio interesa que dichos proyectos observen o incorporen: (1) Las estrategias de revitalización; (2) Los prototipos de desarrollo; (3) Las mejoras de infraestructura pública o comunal; (4) Los usos; (5) La altura; (6) La densidad; (7) Los estacionamientos; y (8) Los elementos arquitectónicos y paisajistas, entre otros, propuestos en el Plan Maestro;

POR CUANTO: En cuanto a las adquisiciones de los solares y parcelas necesarios para el desarrollo del Plan Maestro, se propone que el Municipio pueda llevar a cabo dichas adquisiciones ya sea por sí o mediante el establecimiento de consorcios urbanísticos de intervención con el sector privado, lo cual podría contemplar el financiamiento privado de tales adquisiciones, incluyendo aquellas efectuadas mediante el procedimiento de expropiación forzosa, con el propósito de eventualmente revertir dichas adquisiciones al sector privado para el desarrollo de las metas y objetivos contemplados o trazados en el referido Plan Maestro. Dicha disposición de terrenos podrá ser mediante venta, cesión, arrendamiento, entre otros, a través del

mento de Solicitud de Propuestas (“Request for Proposals”), y
normas aplicables de ley y reglamento;

POR CUANTO: El “Distrito Especial de la Plaza de la Convalecencia” significará aquella parte del Centro Urbano de Río Piedras que toma como punto de partida la Plaza de la Convalecencia y está limitado al Norte con la Calle José de Diego (Paseo de Diego); por el Sur, con la Avenida Regimiento 65 de Infantería; por el Este, con la Calle Vallejo; y por el Oeste, con la Avenida Muñoz Rivera. Estos serán considerados como límites generales. Dentro de estos límites generales el Municipio podrá establecer áreas de prioridad y delimitaciones más precisas. El propósito que se persigue con esta delimitación es incluir todas las propiedades, solares o parcelas del Centro Urbano de Río Piedras que circundan la Plaza de la Convalecencia, incluyendo las aceras, avenidas, expresos o calles que se mencionen. Esto no deberá limitar la facultad del Municipio para adquirir otros solares o parcelas que trasciendan dichos límites en caso de que ello sea necesario y/o conveniente para el desarrollo del plan;

POR CUANTO: En adición a las múltiples razones de política pública que se han esbozado a través de la presente Ordenanza, el Municipio de San Juan recoge bajo este acápite aquellas estrategias urbanísticas y/o de rehabilitación adoptadas en el “Plan de Rehabilitación de Río Piedras”, las cuales se hacen formar parte del Plan Maestro que por la presente se adopta y aprueba, según se expresan a continuación:

(1) **Lograr el acercamiento de los usos y las actividades urbanas o la consolidación de la Ciudad:** Mediante los Distritos Sobrepuestos de Redesarrollo y Tren Urbano (RD y TU) diseñados en el POT se favorece la mezcla adecuada, accesible y compatible de usos comerciales, institucionales y de servicio beneficiando el uso residencial de manera que se logre una ciudad habitable y segura. Mediante estos distritos se fomenta la intensificación de usos y consolidación en las áreas urbanas logrando un balance de actividades diurnas y nocturnas.

(2) **Mejorar las aceras para que sean caminables:** Nos proponemos recuperar y revitalizar las vías peatonales, como aceras y callejones para fomentar el uso peatonal de una manera segura y libre de obstáculos e impulsar el acceso al Tren Urbano, así como a los otros medios de transportación. Esto comprende mejorar las calles, aceras, cunetones y encintados, y reforzar el carácter peatonal mediante la incorporación de nuevos encintados, pavimentos, adoquines, iluminación e instalación de mobiliario urbano. Además, de mejorar la calidad de las aceras para uso del peatón cumpliendo con los parámetros de accesibilidad para las personas con impedimentos, iluminación y mobiliario urbano. También se propone mejorar la calidad visual del sector.

(3) **Ofrecer acceso a un sistema integrado de transporte colectivo y moderno:** El área que comprende el Centro Urbano de Río Piedras combina una serie de servicios que son ofrecidos tanto por el sector público como el privado. Se aprovecha la existencia de un moderno Terminal de Transporte Intermodal, un Terminal de la Autoridad Metropolitana de Autobuses (AMA), dos (2) estaciones del Tren Urbano estratégicamente localizadas y un sistema de “trolleys” que es operado por el Municipio de San Juan. Se propone un proyecto dirigido a reorganizar todas las actividades de transportación pública que actualmente operan desde la Plaza de la Convalecencia que proveerá alrededor de 400 espacios de estacionamiento para el público en general. A su vez, se crearán nuevos espacios para concesiones comerciales.

desarrollo económico, social y cultural de este centro: El desarrollo económico, social y cultural de este centro: El está comprometido en lograr el desarrollo integral y balanceado de este centro urbano promoviendo actividades sociales, económicas y culturales en conjunto con la empresa privada. Además, de diseñar varios proyectos y programas para la zona, incluyendo al Paseo de Diego, el cual es visitado diariamente por miles de personas que auspician los comercios en la zona requiere que se mejore para atraer una mayor actividad económica. Su remodelación creará un impacto total en la percepción del espacio, de forma tal, que se acentúe su carácter peatonal y se fomente la actividad social y comercial. Incorporará nuevos elementos arquitectónicos, mobiliario urbano y se mejorará la iluminación lo que redundará en mayor seguridad para los usuarios.

(5) **Promover la rehabilitación o mejoras de las calles, caminos, aceras, servicios públicos, áreas de recreo, edificios, estructuras y facilidades del entorno del centro urbano:** Para viabilizar los objetivos y políticas públicas relacionadas a la recuperación del espacio público, un mecanismo establecido en el POT es requerir a todo proyecto de redesarrollo o construcción un retiro mandatorio mínimo de 2.5 metros. Este espacio público adquirido se convierte en carriles de rodaje adicionales, áreas de estacionamiento, ensanche de aceras, creación de áreas verdes, cambios geométricos para aliviar el tránsito, la construcción de carriles para bicicletas o derecho de vía para utilidades o corredores de transporte colectivo y otros.

El proyecto fomentará el uso peatonal y mejorará la calidad del espacio del corredor mediante la reconstrucción y reconfiguración del área de rodaje, encintados, aceras, áreas de siembra, iluminación y mobiliarios adecuados.

Río Piedras, posee un gran número de estructuras deterioradas o abandonadas por lo que se dará prioridad a la implantación de la "Ordenanza sobre Estorbos Públicos" con el propósito de desarrollar nuevas unidades de vivienda, locales comerciales y espacios públicos.

(6) **Lograr la densificación del espacio urbano mediante la habilitación o rehabilitación de viviendas en estructuras de usos combinados o multipisos que reserven usos comerciales de vitrina en las primeras plantas que garanticen, cumpliendo con la reglamentación vigente, la tranquilidad y salud de los residentes:** El repoblamiento de los centros urbanos es política primordial del POT y de la Ley Núm. 212. Mediante los Distritos de Ordenación Sobrepuestos del POT, entre ellos, los de Redesarrollo (RD) y los de Tren Urbano (TU) en conjunto con los incentivos que provee la Ley Núm. 212, estimularemos la actividad y dinamismo socioeconómico del centro urbano favoreciendo la mezcla adecuada y compatible de usos comerciales, institucionales y de servicio favoreciendo el uso residencial de manera que se logre una ciudad habitable y segura. Los usos permitidos dentro del centro urbano están incluidos en el "Apéndice II – Tablas de Usos en los Distritos de Ordenación del Reglamento de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan." Además, el Distrito Sobrepuesto RC – B, se establece para reordenar los corredores viales principales y favorecer las características mixtas de uso comercial conjuntamente con el residencial sin que el primero perjudique en alto grado el carácter residencial, según dispuesto en el Art. 10.10 del POT.

El "Código de Orden Público para Río Piedras", establece la política del gobierno municipal para garantizar a los visitantes, turistas, residentes y

ción de la propiedad pública y privada, la seguridad y la
calidad de vida.

(7) **Estimular el mejoramiento de la condición y de la instalación de la infraestructura de servicios públicos y privados esenciales tales como: luz, agua, alcantarillado sanitario, teléfono y de cable, cisternas, plantas de emergencias, entre otros:** Es esencial establecer un plan preventivo de mantenimiento sistemático de los sistemas de infraestructura básica en coordinación con las agencias estatales responsables de forma que estimule el desarrollo de proyectos de revitalización y redesarrollo. Para minimizar los problemas de inundaciones causados en gran medida por fenómenos atmosféricos, el Municipio de San Juan, ha comenzado un agresivo plan de mantenimiento, construcción y reconstrucción de los sistemas de drenajes pluviales y mejoras a varios sistemas de bombas.

(8) **Incentivar la instalación de mobiliario urbano, plazas, teatros y espacios abiertos que promuevan esparcimiento y la reunión de vecinos:** Se le dará prioridad a la creación de lugares de convergencia social que sean atractivos para el disfrute de las personas. El mobiliario urbano como la instalación de bancos, luminarias, zafacones y paisajismo es parte esencial de todos los proyectos que se lleven a cabo en las calles y las aceras de Río Piedras. Para fomentar el uso de las plazas como lugares de esparcimiento, la Plaza de la Convalecencia la cual constituye la principal área abierta de Río Piedras, será remodelada próximamente. Además, como parte de la remodelación del Paseo de Diego, se crearán mini plazas para el esparcimiento de las personas que lo visitan.

(9) **Localizar las oficinas de los gobiernos federales, estatales y municipales en el centro urbano para que acerquen sus servicios a los residentes e inyecten actividad económica al sector:** En el Centro Urbano de Río Piedras ubica un gran número de oficinas estatales, municipales y federales cuyos servicios variados trascienden los límites del sector. El Municipio de San Juan retendrá todas las oficinas que actualmente mantiene en este centro urbano y entre sus planes está la ubicación de nuevas oficinas que brinden servicios a los residentes. Además, el proyecto del gobierno estatal denominado “Ciudad Red” pretende reubicar las oficinas y sedes gubernamentales en las inmediaciones de las estaciones del tren urbano. Este proyecto irá acompañado de otras inversiones para mejorar y embellecer la infraestructura vial lo cual inyectará actividad económica al área.

(10) **Estimular el desarrollo y la ubicación de negocios que ofrecen servicios esenciales en horario extendido en los centros urbanos:** Apoyaremos el establecimiento de proyectos que provean una variedad de servicios esenciales que contribuyan a lograr un centro urbano vivo y seguro fuera de las horas diurnas. Por su carácter como centro educativo y turístico, se podría incentivar el establecimiento de librerías, ventas de artículos escolares y mapas, sacar copias, cafés al aire libre y otros similares para uso principalmente por estudiantes y turistas tanto en horas diurnas como nocturnas. Se coordinará con la Policía Municipal para reforzar la vigilancia de la Policía Estatal para fortalecer la seguridad de los comerciantes y del público en general. Se le dará prioridad a desarrollar obras que mejoren la iluminación, mejoren el espacio público como calles y aceras y provean mobiliario urbano como bancos, fuentes, etc.

(11) **Promover la pronta habilitación de áreas o edificios de estacionamiento público y transportación intermodal urbana en horario extendido de estos centros urbanos:** Se coordinará con las agencias de transportación pública la celebración de actividades y eventos especiales a modo de organizar y extender los

éstos. Además, se coordinará y se hará disponible la estacionamientos municipales como el de la Plaza de la Plaza de Mercado en horario nocturno. Se podrá reestructurar el horario y rutas de "trolleys" de forma que complemente los otros sistemas de transportación.

(12) En adición, el Municipio propone cumplir con este Plan Maestro las siguientes metas y objetivos:

(a) Retener y aumentar la población residente con personas y familias de diferentes niveles de ingreso y diferentes edades.

(b) Promover la rehabilitación física, económica y social de las comunidades y vecindarios de Río Piedras con atención especial a aquellas de bajos ingresos y estimular su integración en términos especiales, económicos y organización a la corriente principal de actividad del área.

(c) Aumentar y fortalecer la actividad económica en Río Piedras, consolidando y fortaleciendo la actividad económica existente y fomentando nuevas actividades en los renglones de servicios, comercios especializados y negocios relacionados con recreación y cultura.

(d) Rehabilitar y ocupar las estructuras en deterioro o vacantes con especial atención a las estructuras de valor arquitectónico.

(e) Crear un ambiente urbano de usos varios y coherentes en escala con el ambiente urbano general del área.

(f) Aumentar significativamente las oportunidades de empleo en el área y retener y consolidar las existentes. Proveer un mayor número de empleos permanentes en el Distrito mediante el establecimiento de nuevos comercios, oficinas, entre otros.

(g) Ampliar y mejorar la provisión de servicios a residentes y usuarios del área.

(h) Hacer el espacio público uno más sensible a las necesidades de las personas con impedimento físico.

(i) Fortalecer la seguridad del área y mejorar su imagen ante el público.

(j) Establecer un ambiente peatonal agradable.

(k) Fortalecer el uso de la transportación pública actual.

(l) Mejorar el flujo de tránsito, aumentar las facilidades de estacionamiento y hacerlas más accesibles a sus usuarios.

(m) Promover la participación activa del sector privado en el proceso de rehabilitación y desarrollo de Río Piedras.

(n) Garantizar la adecuación de la infraestructura y los servicios públicos, particularmente si se permite el incremento en densidades;

Para el redesarrollo y la revitalización propuesta, el Municipio requiere por compraventa, cesión, expropiación, entre otros, las propiedades, solares o parcelas que se identifican a continuación:

TABLA DE PROPIEDADES

# Catastral	# Parcela	Propietario / Titular	Localización
Bloque A (Parcela Núm. 1)⁷			
Bloque B			
087-012-562-04	2	Me Salvé, Inc.	# 68 Paseo de Diego
087-012-562-05	3	Milaris Rosado (Oficina Central)	# 70 Paseo de Diego
087-012-562-07	4	Pifors, SA	# 74 Paseo de Diego
087-012-562-08	5	Gold City	# 76 Paseo de Diego
087-012-562-09	6	Aleida Figueroa Rosario	# 78 Paseo de Diego
087-012-562-11 087-012-562-13	7-8	Julia Ubiña	# 80 Paseo de Diego
087-012-562-14	9	Oficina A.E.E.	Calle Arzuaga # 83

TABLA DE PROPIEDADES

# Catastral	# Parcela	Propietario / Titular	Localización
087-012-562-15	10	Farmacia El Amal	Calle Arzuaga # 79
087-012-562-16	11	Colón Nevarés	Calle Arzuaga # 77
087-012-562-17 087-012-562-18	12-13	Luis Valle Realty, Inc.	Calle Arzuaga # 75
087-012-562-19	14	Helen Cruz	Calle Arzuaga # 73
087-012-562-20	15	Carmen E. Amaral	Calle Arzuaga # 71
087-012-562-21	16	Luis Valle Realty, Inc.	Calle Arzuaga # 69

Bloque C

⁷ El solar o parcela que ubica en el Bloque A (identificada como la Parcela Núm. 1, según el ANEJO II – INVENTARIO FOTOGRAFICO DE PROPIEDADES del Memorial del Plan Maestro, se omite en esta tabla ya que se trata de la Plaza de la Convalecencia.

		Humberto Vidal, Inc.	Calle Paseo de Diego Esq. Camelia Soto
087-013-563-02-802	18	Humberto Vidal, Inc.	Calle Paseo de Diego # 102
087-013-563-03-001	19	Sucn. Igina	Calle Paseo de Diego # 104
087-013-563-04-001	20	Joe and Davis of c/o Alfredo Santana	Calle Paseo de Diego # 106
087-013-563-15-901	21	Me Salvé, Inc.	Calle Monseñor Torres Esq. Paseo de Diego
087-013-563-09	22	Calixto Colón Marrero	Calle Monseñor Torres Esq. Calle Arzuaga
087-013-563-10-001	23	Inversiones Colón, Inc.	Calle Arzuaga # 107
087-013-563-11-001	24	Sucn. Roberto Del Moral	Calle Arzuaga # 105
087-013-563-12-001	25	Margarita Morales	Calle Arzuaga # 103
087-013-563-13-901	26	Humberto Vidal, Inc.	Calle Arzuaga Esq. Calle Camelia Soto
087-013-563-14-001	27	Humberto Vidal, Inc.	Calle Camelia Soto # 105

TABLA DE PROPIEDADES

# Catastral	# Parcela	Propietario / Titular	Localización
Bloque D			
087-013-564-13	28	Sucn. Algio Guardiola	Calle Monseñor Torres
087-013-564-12	29	Sucn. Algio Guardiola	Calle Arzuaga Esq. Calle Monseñor Torres
087-013-564-11	30	Sucn. Algio Guardiola	Calle Arzuaga
087-013-564-10	31	Sucn. Algio Guardiola	Calle Arzuaga
087-013-564-20	32	Sucn. Algio Guardiola	Calle Arzuaga
087-013-564-19	33	Sucn. Algio Guardiola	Calle Arzuaga Esq. Calle Vallejo

Sucn. Algio Guardiola

Calle Vallejo

Bloque E

087-023-583-04	35	Enrique Mangual	Calle Arzuaga # 118
087-023-583-05	36	Víctor Maldonado	Calle Arzuaga # 120
087-023-583-06	37	Rubén Cruz Nieves	Calle Arzuaga # 122
087-023-583-07	38	Marcelino Negrón	Calle Arzuaga # 124
087-023-583-08	39	Doris López Rivera	Calle Vallejo # 1114
087-023-583-09	40	Sucn. Luis Torres	Calle Vallejo # 1116
087-023-583-10	41	Pedro Pereira Andino	Calle Vallejo # 1118
087-023-583-11	42	Pedro Pereira Andino	Calle Vallejo # 1120
087-023-583-12	43	Héctor Maldonado	Calle Vallejo # 1122
087-023-583-13	44	Dr. Héctor Feliciano	Calle Vallejo # 1124
087-023-583-14	45	Emilio Díaz Santana	Calle Vallejo # 1126
087-023-583-15	46	Emilio Díaz Santana	Calle Vallejo # 1128, # 1130

TABLA DE PROPIEDADES

# Catastral	# Parcela	Propietario / Titular	Localización
087-023-583-16	47	Carlos "Tato" Hernández	Calle Georgetti # 121 Esq. Calle Vallejo # 1132
087-023-583-17	48	Humberto Vidal, Inc.	Calle Georgetti #123
087-023-583-18	49	Francisco del Toro Valle	Calle Monseñor Torres # 1125
087-023-583-19	50	Logia "Luz del Cosmos" #79	Calle Monseñor Torres # 1123
087-023-583-20	51	Carlos "Tato" Hernández	Calle Monseñor Torres # 1119
087-023-583-21	52	Humberto Vidal, Inc.	Calle Monseñor Torres # 1117

Bloque F

087-023-582-02	53	María del González Lameda	Calle Arzuaga # 102
087-023-582-03	54	Humberto Vidal, Inc.	Calle Arzuaga # 104
087-023-582-04	55	Rev. Jaime Rivera Solero	Calle Arzuaga # 106
087-023-582-22	56	Sucn. Luis Arabia	Calle Arzuaga # 108
087-023-582-07	57	Teresa Rivera	Calle Monseñor Torres # 1160
087-023-582-08	58	Humberto Vidal, Inc.	Calle Monseñor Torres # 1120
087-023-582-09	59	Humberto Vidal, Inc.	Calle Monseñor Torres # 1120
087-023-582-10	60	Laura F. Jewelry Beauty Supply, Inc.	Calle Monseñor Torres # 1122
087-023-582-11-001	61	Laura Jewelry Beauty Supply, Inc.	Calle Monseñor Torres # 1124
087-023-582-25	62	Darío Hernández Castro	Calle Georgetti # 115
087-023-582-26	63	Félix Sami	Calle Georgetti # 113
087-023-582-14	64	Juan B. Marrero Hernández	Calle Georgetti # 111

TABLA DE PROPIEDADES

# Catastral	# Parcela	Propietario / Titular	Localización
087-023-582-15	65	Francisco Rivera Méndez	Calle Georgetti # 109
087-023-582-16	66	José Febo	Calle Georgetti # 107
087-023-582-17	67	Humberto Vidal, Inc.	Calle Georgetti # 105
087-023-582-24	68	Liceaga Hortensa Vda.	Calle Camelia Soto Esq. Georgetti
087-023-582-21-901	69	Humberto Vidal, Inc.	Calle Camelia Soto # 1115

Bloque G

087-023-588-01	70	Edwin Cotto	Calle Georgetti # 100
087-023-588-02	71	Ramón Alvarez Guzmán	Calle Georgetti # 104

		Humberto Vidal, Inc.	Calle Georgetti # 106
		Humberto Vidal, Inc.	Calle Georgetti # 108
087-023-588-05	74	Carmen L. Santiago	Calle Georgetti # 110
087-023-588-06	75	Fernando H. Granada	Calle Georgetti # 112
087-023-588-07	76	Luis Ramos y Lourdes Berro	Calle Georgetti # 114
087-023-588-21	77	Luis F. Lamboy	Calle Piñero # 101
087-023-588-20	78	Arcilio Méndez Vega	Calle Piñero # 103
087-023-588-19-001	79	Luis F. Lamboy	Calle Piñero # 105
Bloque H			
087-023-588-14	80	Juan A. Valentín Ramos	Calle Vallejo Esq. Calle Piñero #150

TABLA DE PROPIEDADES

# Catastral	# Parcela	Propietario / Titular	Localización
Bloque I (Parcela Núm. 81) ⁸			
Bloque J			
087-022-587-01	82	Policía de Puerto Rico	Calle Georgetti # 50
087-022-587-02	83	David Soto	Calle Georgetti # 52
087-022-587-03	84	Pedro Rosario Martínez	Calle Georgetti # 54
087-022-587-04	85	American Parking System, Inc.	Calle Georgetti # 58

⁸ El solar o parcela que ubica en el Bloque I (identificada como la Parcela Núm. 81, según el **ANEJO II – INVENTARIO FOTOGRAFICO DE PROPIEDADES** del Memorial del Plan Maestro) se omite en esta tabla ya que se trata del Estacionamiento del Centro de Diagnóstico y Tratamiento de Río Piedras perteneciente al Municipio de San Juan.

		Feliciano Medina Serrano	Calle Georgetti # 60
		David Morales	Calle Georgetti # 62
087-022-587-07	88	Antonio Bures Salellas	Calle Georgetti # 64
087-022-587-08	89	Sucn. Salomón Lugo	Calle Georgetti # 66
087-022-587-09	90	Ramón L. Julía	Calle Georgetti # 68
087-022-587-10	91	Jorge A. Velázquez	Calle Georgetti # 70
087-022-587-11	92	Jorge E. Vega Pacheco	Calle Georgetti # 72
087-022-587-12	93	Cristóbal R. Calle Llavona Rivera	Georgetti # 74
087-022-587-13	94	Francisco Ojeda Bigorra	Calle Georgetti # 76
087-022-587-14-001	95	Carmelo Ríos Rodríguez	Calle Georgetti # 78
087-022-587-15	96	Edgardo Díaz Maysonet	Calle Georgetti # 80
087-022-587-16	97	Migadalia Corujo	Calle Georgetti # 82
087-022-587-17	98	Mueblería	Calle Georgetti # 84
087-022-587-18	99	Hasam Sabri	Calle Georgetti # 86

TABLA DE PROPIEDADES

# Catastral	# Parcela	Propietario / Titular	Localización
087-022-587-23	100	Sucn. María López	Calle Piñero # 83
087-022-587-24	101	Fideicomiso Unión Obreros	Calle Piñero # 81
087-022-587-25	102	Unión Obreros Cemento Mezclado	Calle Piñero #79
Bloque K			
087-022-609-07	103	Flor de María Silva	Calle Piñero #72
087-022-609-08	104	Flor de María Silva	Calle Piñero # 74
087-022-609-09	105	José Nazario Grillo	Calle Piñero # 76
087-022-609-10	106	William Díaz Martell	Calle Piñero # 78
087-022-609-11	107	Tomas Bigio Ramos	Calle Piñero # 80

Bloque L

las Núm. 108, 109, 110 y 111) ⁹

Bloque M

087-022-586-03	112	Andrés Viera Figueroa	Calle Georgetti # 6
087-022-586-34	113	Sociedad Río Pedrense	Calle Georgetti # 8
087-022-586-35-802	114	Antunado María Cruz	Calle Georgetti # 12
087-022-586-08	115	Antunano Vivanco Emilio	Calle Georgetti # 16
087-022-586-09-000	116	Antu/ano Corp.	Calle Braumbaugh
087-022-586-38-000	117	Hermanos García c/o Lcdo. José Ruiz	Calle Georgetti
087-022-586-32-901	118	Autoridad de Carreteras	Ave. Muñoz Rivera # 1157
087-022-586-31	119	Antonio O'Neill	Ave. Muñoz Rivera # 1159

TABLA DE PROPIEDADES

# Catastral	# Parcela	Propietario / Titular	Localización
087-022-586-30	120	Autoridad de Carreteras	Ave. Ponce de León # 1161
087-022-586-29	121	Se desconoce. ¹⁰	Se desconoce.
087-022-586-28	122	Librotex, Inc.	Ave. Ponce de León # 1165
087-022-586-42	123	Librotex, Inc.	Ave. Ponce de León # 1167
087-022-586-27	124	Se desconoce. ¹¹	Se desconoce.

**Bloque N
(Parcela Núm. 125) ¹²**

⁹ Los solares o parcelas que ubican en el Bloque L (identificadas como las Parcelas Núm. 108, 109, 110 y 111) , según el **ANEJO II – INVENTARIO FOTOGRAFICO DE PROPIEDADES** del Memorial del Plan Maestro) se omite en esta tabla por tratarse principalmente de solares o parcelas pertenecientes al Municipio de San Juan o de uso institucional.

¹⁰ A pesar de que esta propiedad tiene su número de catastro, no se encontró información referente al propietario o titular ni sobre la localización física de la misma en el sistema del CRIM.

¹¹ A pesar de que esta propiedad tiene su número de catastro, no se encontró información referente al propietario o titular ni sobre la localización física de la misma en el sistema del CRIM.

¹² El solar o parcela que ubica en el Bloque N (identificada como la Parcela Núm. 125), según el **ANEJO II – INVENTARIO FOTOGRAFICO DE PROPIEDADES** del Memorial del Plan Maestro) se omite en esta tabla ya que se trata de una isleta.

Bloque O

087-022-580-08-000	126	Inactiva ¹³	
087-022-580-07-001	127	Manuela Fernández Astacio	Ave. Muñoz Rivera # 1166
087-022-580-06-001	128	Sucn. María Rodríguez	Ave. Muñoz rivera # 1164
087-022-580-34-001	129	Carmen B. Landrau	Ave. Ponce de León # 1158
087-022-580-41-000	130	María y Judith Mejías	Ave. Muñoz Rivera # 1156
087-022-580-35-001	131	María y Judith Mejías	Ave. Muñoz Rivera # 1154
087-022-580-03	132	Se desconoce. ¹⁴	Se desconoce.

TABLA DE PROPIEDADES

# Catastral	# Parcela	Propietario / Titular	Localización
087-022-580-02	133	Priscila Torres Ursino	Calle Julián Blanco # 6 Urb. Santa Rita
087-022-580-01	134	Priscila Torres Ursino	Calle Julián Blanco # 8 Urb. Santa Rita
087-022-580-15	135	Priscila Torres Ursino	Calle Julián Blanco # 10 Urb. Santa Rita
087-022-580-16	136	Omar López y Sandra Vega	Calle Julián Blanco # 12 Urb. Santa Rita
087-022-580-17-001	137	Amelia Fernández	Calle Julián Blanco # 14 Urb. Santa Rita
087-022-580-18-802	138	Cándida Serrano	Calle Julián Blanco # 16 Urb. Santa Rita
087-022-580-19-901	139	William Natal	Calle Julián Blanco # 18 Urb. Santa Rita
087-022-580-20-001	140	Víctor Castro Rivera	Calle Julián Blanco

¹³ La cuenta en el CRIM relativa a esta propiedad aparece inactiva.

¹⁴ A pesar de que esta propiedad tiene su número de catastro, no se encontró información referente al propietario o titular ni sobre la localización física de la misma en el sistema del CRIM.

		11	Juan Badillo	# 20 Urb. Santa Rita Calle Julián Blanco # 22 Urb. Santa Rita
087-022-580-22	142		Mirella Pérez	Calle Julián Blanco # 24 Urb. Santa Rita
087-022-580-23	143		St. Regis Investment Group Inc. Cond. Julián Blanco	Calle Julián Blanco # 26 Urb. Santa Rita
087-022-580-24	144		Pedro Muñoz Muñoz	Calle Julián Blanco # 28 Urb. Santa Rita
087-022-580-25	145		Elba Fernández Portalatin y et al	Calle Julián Blanco # 30 Urb. Santa Rita
087-022-580-26	146		María Pérez Morales	Calle Julián Blanco # 32 Urb. Santa Rita
087-022-580-27	147		Edwin Ortiz Cruz	Calle Julián Blanco # 34 Urb. Santa Rita
087-022-580-28	148		Juana Figueroa Vázquez	Calle Julián Blanco # 36 Urb. Santa Rita

TABLA DE PROPIEDADES

# Catastral	# Parcela	Propietario / Titular	Localización
087-022-580-29	149	Carlota Morales Vda. De Suárez	Calle Julián Blanco # 38 Urb. Santa Rita
087-022-580-30	150	Roberto Rivera Santiago	Calle Julián Blanco # 40 Urb. Santa Rita
087-022-580-40	151	Se desconoce. ¹⁵	Se desconoce.

POR CUANTO: La autorización para adquirir estas propiedades, solares o parcelas se hace imprescindible a los fines de poder llevar a cabo las metas y objetivos del Plan Maestro. El Municipio se encuentra gestionando los estudios de título de estas propiedades así como las correspondientes certificaciones registrales para los trámites de adquisición. Algunos de estos solares o parcelas no tendrán que ser expropiados ya que sus titulares le han adelantado al Municipio tener interés en vender las mismas. No obstante, se está solicitando autorización para la expropiación de todas las propiedades que aparecen en el inventario antes provisto en caso de que ello sea necesario;

POR CUANTO: En adición a las razones de necesidad y utilidad pública mencionadas precedentemente en esta Ordenanza, el Plan Maestro propone las siguientes

¹⁵ A pesar de que esta propiedad tiene su número de catastro, no se encontró información referente al propietario o titular ni sobre la localización física de la misma en el sistema del CRIM.

tivos para la revitalización del “Distrito Especial de la Plaza

(1) **Preservar y resaltar la rica herencia cultural y arquitectónica:** El “Distrito Especial de la Plaza de la Convalecencia” cuenta con varias estructuras o edificaciones de valor cultural y arquitectónico las cuales deben ser restauradas e incorporadas al Plan Maestro y al redesarrollo general del área. Esto ayudaría a promover dicha área como un destino turístico.

(2) **Aumentar la densidad a través del redesarrollo de varios bloques o manzanas claves:**¹⁶ El Distrito se caracteriza por la presencia de estructuras o edificios de dos (2) y (3) niveles, y por contar con una población que no puede sostener actividad económica significativa. Se propone la demolición parcial o total, según sea el caso, de estructuras o edificaciones obsoletas y la modernización y/o rehabilitación de estructuras reusables como parte de un redesarrollo estratégico que permita aumentar la densificación del espacio urbano y el repoblamiento.

(3) **Introducción de usos mixtos o combinados:** El Distrito está dominado por un desequilibrado uso comercial. Se promueve la transformación del área mediante el establecimiento ordenado y apropiado de usos mixtos o combinados que conviertan el Distrito en un área igualmente atractiva tanto para vivir, así como para trabajar, comprar y disfrutar de actividades de entretenimiento.

(4) **Mejorar la conectividad y la calidad del espacio peatonal:** La carencia de conexiones peatonales a la Plaza de la Convalecencia, y otros espacios públicos, unido a la pobre calidad del espacio público existente, hacen del área una desprovista de cualquier vitalidad. El ensanche de aceras junto con mejoras al entorno de la calle a lo largo de las rutas claves y la introducción de nuevas conexiones peatonales animarán el uso del espacio público proporcionando de esta manera la masa crítica de peatones necesaria para crear un lugar vibrante.

(5) **Crear nuevos y vibrantes espacios públicos:** La Plaza de la Convalecencia es el único espacio público abierto utilizable dentro del Distrito. El área carece de otros espacios abiertos para complementar la Plaza. Se proponen nuevos espacios abiertos bajo la forma de red de patios y de mini-plazas dentro de las parcelas, bloques o manzanas a ser redesarrolladas, las cuales agregarán variedad y realzarán la experiencia de utilizar el espacio público.

(6) **Establecimiento de entradas o accesos llamativos o de impacto:** Los puntos de entrada o acceso al Distrito no están debidamente demarcados y hacen poco para impresionar y/o invitar a los transeúntes o para proporcionar un sentido de llegada al área. El nuevo desarrollo arquitectónico significativo en los puntos claves de entrada establecerá entradas o accesos llamativos o de impacto que animarán a visitantes a entrar en el área y la anuncien como un lugar especial.

(7) **Rediseño de la Plaza de la Convalecencia como inversión importante y clave del Municipio:** La Plaza, que ha sido históricamente el centro de la actividad cívica, religiosa y cultural en el área, ha estado en los últimos años en una grave situación de deterioro. El rediseño de la Plaza ayudaría a repositonar la misma como

¹⁶ Véase, **Figura 12** del Memorial del Plan Maestro. Debe aclararse que en los planos sometidos en lugar del término “bloque” o “manzana” se usa el vocablo en inglés “parcel”. Esto es porque se asume, para todos los fines del Plan Maestro, la agrupación de los solares que comprenden cada bloque o “parcel” a ser redesarrollado o reconstruido.

el tejido urbano, y el centro de una nueva y vibrante

(8) **Modernizar la estructura del estacionamiento de la Plaza y proporcionar estacionamiento adicional:** La estructura del estacionamiento soterrado en el extremo este de la Plaza está en un mal estado y se encuentra altamente subutilizado. Con una capacidad de aproximadamente 680 espacios, podría acomodar los requisitos del estacionamiento del nuevo desarrollo alrededor de la Plaza.

(9) **Mejora de fachadas y rotulación:** Muchos edificios dentro del área exhiben síntomas de falta de mantenimiento y rotulación improvisada. Las mejoras a las fachadas de los edificios y su rotulación establecerán un ambiente visualmente agradable.

(10) **Introducción de pórticos y orientación de edificios hacia la calle:** Los nuevos edificios a ser construidos dentro de las parcelas a ser redesarrolladas serán orientados hacia la calle proporcionando un interfaz activo con la acera. Los pórticos se introducirán para ampliar el espacio público y proteger a los residentes contra la lluvia y el sol;

POR CUANTO: Consistente con las metas y objetivos antes mencionados, se han desarrollado varios prototipos, los cuales incorporan las estrategias consideradas más importantes para la revitalización del área. Los principios de diseño adoptados en estos prototipos serán una guía para el desarrollo futuro de los bloques o manzanas claves:

(1) **Prototipo para el redesarrollo de la Plaza:** La Plaza es el espacio abierto más importante de Río Piedras. Actualmente es un espacio poco utilizado y con necesidad de reparación. El Plan Maestro propone convertirla en la pieza central del proceso de revitalización del Distrito, lo cual puede lograrse mediante la densificación de las edificaciones que circundan o enmarcan la Plaza y con las mejoras de diseño urbano que han sido propuestas para cambiar la imagen del lugar. Las mejoras propuestas son las siguientes:

(a) Aumentar la densidad a lo largo de los límites de la Plaza con el redesarrollo de los bloques o manzanas (par celas) claves.

(b) Rediseñar la Plaza para incluir actividades programadas y mejorar las conexiones peatonales a otras partes de Río Piedras.

(c) Introducir edificios cívicos o institucionales para restablecer la Plaza como el centro de la comunidad.

(d) Modernizar las estructuras existentes y preservar y actualizar las edificaciones de importancia histórica.

(e) Introducir pórticos a lo largo de la parte frontal de los comercios con ventas al detal en el primer nivel.

(f) Proporcionar vegetación y mejorar las jardineras o paisajismo a lo largo de las aceras y en el parque que está situado entre la Plaza y la Iglesia Nuestra Señora del Pilar.

mejorar las fachadas de los edificios existentes y realizar la
de la parte frontal de los comercios.

(h) Incorporar jardines en las azoteas y mejorar el entorno de los
techos para proporcionar variedad en espacios al aire libre.

(i) Modernizar y traer la estructura de estacionamiento soterrado
al cumplimiento con códigos vigentes.

(2) **Prototipo para el redesarrollo de estructuras obsoletas:** Este prototipo
se aplicará en aquellos bloques o manzanas caracterizados por lo siguiente:

(a) Desarrollo de baja densidad con edificios promediando la
altura de dos (2) niveles o pisos.

(b) Falta de espacios abiertos utilizables y conexiones peatonales
a través del bloque o manzana.

(c) Estructuras deterioradas u obsoletas y con falta de
mantenimiento.

(d) Aceras estrechas.

(e) Falta de vegetación.

(3) **Acciones o mejoras propuestas; estructuras obsoletas:** Las acciones
o mejoras que han sido propuestas son las siguientes:

(a) Demolición de los edificios existentes y agrupación de
parcelas individuales para establecer una parcela consolidada para
redesarrollo.

(b) Aumentar la densidad a través de un redesarrollo amplio o
general que incluya edificios con una altura mínima de cuatro (4) pisos.

(c) Establecer espacios abiertos mediante la incorporación de
patios o mini-plazas dentro del bloque o manzana.

(d) Introducir pórticos a lo largo de la primera planta de los
edificios que hacen frente a las aceras para proveer un interfaz positivo con
el espacio público.

(e) Mejorar las aceras y proveer vegetación para establecer un
ambiente peatonal cómodo y seguro.

(f) Introducir terrazas con jardines y enrejados como espacios
abiertos privados para los residentes.

(g) Proporcionar un estacionamiento soterrado consolidado que
reduzca el número de los cortes del encintado a lo largo de la acera.

(4) **Prototipo para la modernización y la mejora arquitectónica de las
estructuras existentes:** Este prototipo de regeneración urbana se pondrá en vigor en

tengan estructuras con relevancia histórica o arquitectónica
rel de ocupación.

(5) **Acciones o mejoras propuestas; modernización de estructuras existentes:** Las acciones o mejoras que han sido propuestas son las siguientes:

- (a) Retener la mayor cantidad posible de estructuras existentes, cuando ello sea apropiado.
- (b) Demoler aquellas estructuras en estado de deterioro, deplorables, en estado ruinoso o que constituyan un estorbo público.
- (c) Aumentar la densidad de los edificios a ser construidos.
- (d) Establecer espacios abiertos mediante la incorporación de patios y conexiones peatonales a través de los bloques o manzanas a ser redesarrollados.
- (e) Mejorar las fachadas y el mantenimiento de las estructuras a ser rehabilitadas.
- (f) Insuficiencia de estacionamiento ;

POR CUANTO: Los municipios podrán adquirir por cualquier medio legal, incluyendo expropiación forzosa, los bienes y derechos o acciones sobre éstos que sean necesarios, útiles o convenientes para su operación y funcionamiento o para el adecuado ejercicio de las funciones de su competencia y jurisdicción. Véase, Artículo 9.002 de la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como "Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", 21 L.P.R.A. § 4452. El Municipio podrá instar un proceso de expropiación forzosa por cuenta propia siempre y cuando la propiedad no pertenezca o haya pertenecido al Gobierno Central o a alguna de sus instrumentalidades o corporaciones públicas durante los diez (10) años anteriores a la fecha de la solicitud de expropiación, excepto que medie autorización por Resolución Conjunta de la Asamblea Legislativa. En dicho caso deberá acompañar por lo menos dos (2) tasaciones realizadas por dos (2) evaluadores de bienes raíces, debidamente autorizados para ejercer en Puerto Rico, o en su lugar una (1) sola tasación de un evaluador de bienes raíces debidamente autorizado, ratificada por el Departamento de Hacienda o el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales ("CRIM") y una certificación registral. Véase, Artículo 9.003 de la Ley de Municipios Autónomos, 21 L.P.R.A. § 4453;

POR CUANTO: En materia de expropiación, el Tribunal Supremo de Puerto Rico resolvió en E.L.A. v. Rosso, 95 D.P.R. 501 (1967), que el poder de expropiación forzosa del Estado Libre Asociado de Puerto Rico es consustancial mismo con su existencia como Estado, e inseparable de su poder político. La Constitución de Puerto Rico se lo reglamenta en el sentido de que lo ejerza para utilidad pública, beneficio e interés o utilidad social y del bien común, sujeto al pago de una justa compensación, lo cual aplica de igual forma a los municipios. Cuando la Asamblea Legislativa misma, quien ejerce el poder de expropiación forzosa del Estado bien por sí o en forma delegada¹⁷, hace ella la determinación de utilidad pública o interés público, resulta poco menos que imperceptible la facultad de los tribunales para contradecir esa determinación.

¹⁷ Como ocurre en el caso de los municipios.

determinación legislativa equivalga a una imposibilidad o que no exista un vínculo racional entre la declaración legislativa y el objeto de la declaración legislativa o del organismo delegado sea de utilidad pública, en el significado presente del concepto, no incumbe a las cortes intervenir con la manera y medios que la Legislatura o sus organismos delegados [municipios] escogen para ejercer el poder de expropiar, ni con la selección que hace de los bienes a ser expropiados;

POR CUANTO: En *E.L.A. v. Sucesión Gautier*, 81 D.P.R. 580 (1959), se estableció que las entonces leyes de renovación y reurbanización urbanas de Puerto Rico eran constitucionales tanto de su faz como en su aplicación a la toma u ocupación de los terrenos de los recurrentes bajo el poder de expropiación forzosa conforme a un plan para la reurbanización de un área en la Ciudad de Ponce a fin de eliminar y prevenir condiciones de arrabal y zonas decadentes, aun cuando tal propiedad pueda ser luego vendida o dada en arrendamiento a otros intereses privados sujeta a condiciones destinadas a lograr estos propósitos. Sujeto a limitaciones constitucionales específicas, la Legislatura y no la Judicatura es el guardián de las necesidades públicas a ser servidas por la legislación social aprobada en el ejercicio del poder de reglamentación. Este principio no admite excepción meramente porque resulte afectado el poder de expropiación forzosa. Al determinar la constitucionalidad de leyes de renovación y reurbanización urbanas, los tribunales no están para determinar si un proyecto de viviendas específico es o no deseable. Una vez que el objetivo está dentro de la autoridad de la Asamblea Legislativa [Legislatura Municipal], es claro el derecho de llevar a cabo ese objetivo por medio del ejercicio del poder de expropiación forzosa. Los tribunales no pueden decir que la propiedad pública es el único medio de promover los propósitos públicos de los proyectos de reurbanización de la comunidad; y no está fuera a del poder de la Legislatura el usar un organismo de la empresa privada para promover los propósitos públicos de los proyectos de reurbanización de la comunidad o el autorizar la toma u ocupación de propiedad privada y su reventa o arrendamiento a dicha empresa o a otras personas particulares como parte de tales proyectos;

POR CUANTO: Una vez se ha decidido el propósito público, la cantidad y clase de terrenos que van a expropiarse para el proyecto y la necesidad de un predio particular para completar el plan integrado queda dentro de la discreción de la rama legislativa. Si al realizar el proyecto de reurbanización la agencia reurbanizadora considera necesario adquirir un título completo sobre la propiedad inmueble afectada en lugar de los edificios deficientes localizados en dicha propiedad, así puede hacerlo. Los derechos de estos propietarios quedan protegidos cuando reciben la justa compensación que la Constitución exige como precio de la expropiación. Sin embargo, el valor razonable en el mercado de una parcela de terreno expropiada no puede determinarse descansándose para ello en bases inciertas y especulativas. Los demandados en expropiación que impugnen la valoración de los terrenos expropiados deben presentar prueba para sostener su posición y poner al juez sentenciador en condiciones de valorarlos tomando por base su alegado mejor uso, tal como sería la probable construcción de una urbanización. A los efectos de la justa valoración, no debe tomarse como base lo que un especulador, arriesgándose, podría obtener en el futuro, sino el precio que un comprador en una venta no forzada estaría dispuesto a pagar y aquél en que un vendedor en las mismas circunstancias, estaría dispuesto a vender, consideradas las condiciones en que se halle el terreno a la fecha de la expropiación, y el uso más productivo a que el dueño pudiere dedicarlo dentro de un futuro razonablemente cercano;

Se se trate de la disposición de terrenos o inmuebles .005 de la Ley de Municipios Autónomos, 21 L.P.R.A. § la permuta, gravamen, arrendamiento, venta o cesión de propiedad municipal deberá ser aprobada por la Legislatura Municipal, mediante ordenanza o resolución al efecto. En el caso de la venta y arrendamiento de cualquier propiedad municipal, la misma deberá hacerse mediante el procedimiento de subasta pública, excepto en los casos provistos por ley. Véase, Artículo 10.001 de la citada ley, 21 L.P.R.A. § 4501.

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

Sección 1ra.: Aprobación y Adopción del Plan Maestro.-

Se aprueba y adopta el "Plan Maestro para el Redesarrollo y la Revitalización del Distrito Especial de la Plaza de la Convalecencia de Río Piedras" (en adelante, "Plan Maestro") también denominado "Proyecto - Río 2012", según preparado por la firma Antonio Di Mambro & Associates, Inc., titulado "Plaza de Convalecencia District Master Plan, Río Piedras", fechado 29 de marzo de 2007, el cual se encuentra incluido como Anejo I del Memorial Explicativo que acompaña a esta Ordenanza. Dicho Plan Maestro se incorpora por referencia, tal y como si estuviera aquí reproducido, para que forme parte integral de la presente Ordenanza.

Sección 2da.: Aprobación y Adopción del Distrito Especial.-

Se aprueba y adopta el "Distrito Especial de la Plaza de la Convalecencia", el cual tomará como punto de partida la Plaza de la Convalecencia y estará delimitado al Norte con la Calle José de Diego (Paseo de Diego); por el Sur, con la Avenida Regimiento 65 de Infantería; por el Este, con la Calle Vallejo; y por el Oeste, con la Avenida Muñoz Rivera. Dichos límites serán considerados como generales, por lo que se podrán establecer áreas de prioridad y delimitaciones más precisas. Esto no deberá limitar la facultad para adquirir otros solares o parcelas que trasciendan dichos límites en caso de que ello sea necesario y/o conveniente para el desarrollo del Plan Maestro. Esta delimitación incluye las edificaciones circundantes a las calles y avenidas mencionadas, según la ilustración gráfica ofrecida en el Plan Maestro.

Sección 3ra.: Enmiendas o Modificaciones al Plan Maestro.-

El Alcalde, Hon. Jorge A. Santini Padilla, o el Comité o Grupo de Trabajo que de tiempo en tiempo haya sido designado por el Alcalde, para el desarrollo del Plan Maestro mediante Orden Ejecutiva a tales efectos, podrá enmendar o modificar el Plan Maestro cuando ello sea necesario y/o conveniente para el logro de las metas y objetivos y/o las políticas públicas adoptadas en el Plan de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan y/o el Plan de Rehabilitación de Río Piedras y/o cualquier otro plan especial aplicable al Centro Urbano de Río Piedras, al igual que cualquier otra ley, reglamento y/u ordenanza aplicable. En caso de que la enmienda o modificación al Plan Maestro incluya la adquisición mediante expropiación forzosa de algún solar o parcela no identificado en esta Ordenanza, se deberá solicitar la autorización de la Legislatura Municipal.

Sección 4ta.: Memorial.-

Se incorpora por referencia, tal y como si estuviera aquí reproducido, el "Memorial" suscrito el 6 de diciembre de 2007 por el Ing. Edgardo L. Torres Rivera y el Arq. Roberto

do ante esta Legislatura Municipal, para que forme parte

Sección 5ta.: Declaración de Necesidad y Utilidad Pública.-

Se declara de necesidad y utilidad pública la adquisición mediante compraventa, cesión, expropiación forzosa, entre otros, de los solares o parcelas anteriormente descritos en la presente Ordenanza, localizados en el Distrito Especial de la Plaza de la Convalecencia, para el logro de las metas y objetivos del Plan Maestro.

Sección 6ta.: Adquisición de Solares o Parcelas; Autorización.-

Se autoriza al Municipio de San Juan, representado por su Alcalde, Hon. Jorge A. Santini Padilla, o el funcionario en quien éste delegue, a adquirir los solares o parcelas anteriormente descritos mediante compraventa, cesión, expropiación forzosa, permuta, entre otros, por sí o mediante el establecimiento de consorcios urbanísticos de intervención con el sector privado, en el cual pueda mediar la obtención de financiamiento privado para la consignación de la justa compensación por aquellos solares o parcelas que sean expropiados. En tales casos, el Alcalde o el funcionario en quien éste delegue podrá concertar o negociar con el proponente o licitador agraciado para que éste haga la aportación económica necesaria para la consignación de la justa compensación en aquellos casos donde se interese adquirir mediante expropiación. Este acuerdo podrá incluir el pago de la compensación adicional que conceda un tribunal competente así como el pago de intereses legales aplicables, entre otros.

Sección 7ma.: Requisitos Previo a la Radicación de Legajos de Expropiación. -

En cualquier caso de expropiación, y previo a la radicación de los legajos correspondientes en el tribunal competente, se deberá haber dado cumplimiento al requisito estatutario de cumplir con la preparación de por lo menos dos (2) tasaciones realizadas por dos (2) evaluadores de bienes raíces, debidamente autorizados para ejercer en Puerto Rico, o en su lugar una (1) sola tasación de un evaluador de bienes raíces debidamente autorizado, ratificada por el Departamento de Hacienda o el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales ("CRIM") y una certificación registral, en cumplimiento con lo dispuesto en el Artículo 9.003 de la Ley de Municipios Autónomos, 21 L.P.R.A. § 4453. Se exige la presentación de tales documentos ante esta Legislatura Municipal siempre y cuando se cumpla con las disposiciones estatutarias antes citadas previo a la radicación de los legajos de expropiación en el tribunal competente.

Sección 8va.: Separación de Fondos. -

Previo a la adquisición de cualquiera de los solares o parcelas antes identificados, ya sea mediante el mecanismo de la compraventa o la expropiación forzosa, el Municipio hará las separaciones de fondos correspondientes, identificando las partidas de las cuales se obtendrán los dineros para completar dichas adquisiciones, exceptuando cuando los dineros para las adquisiciones sea producto del financiamiento privado o la aportación privada a cualquier consorcio urbanístico de intervención que se forme entre el Municipio y una entidad privada para el desarrollo de cualquiera de los solares o parcelas antes identificados.

Sección 9na.: Acuerdos con Propietarios o Titulares.-

El Municipio podrá llegar a acuerdos con aquellos propietarios o titulares de los solares o parcelas a ser expropiados que interesen desarrollar sus respectivas propiedades de

...ntos del Plan Maestro. En tales casos, el Municipio podrá ...ollo de los propietarios o titulares de los solares o parcelas ...teresa el Municipio, y que han sido identificados en esta Ordenanza, con el propósito de que estos propietarios o titulares sean los que lleven a cabo, en sus respectivos solares o parcelas, los proyectos de redesarrollo y revitalización propuestos por el Municipio, siempre y cuando cumplan con los delineamientos del Plan Maestro. El Municipio y los propietarios o titulares interesados acordarán por escrito los términos y condiciones para que dichos proyectos de redesarrollo puedan llevarse a cabo sin necesidad de que el Municipio lleve a cabo la expr opiación forzosa de los terrenos.

Sección 10ma.: Solicitudes de Propuestas (“Request for Proposals”) para el Redesarrollo de los Solares o Parcelas Adquiridos; Autorización.-

Se autoriza al Municipio de San Juan, representado por su Alcalde, Hon. Jorge A. Santini Padilla, o el funcionario en quien éste delegue, a solicitar propuestas (“Request for Proposals”) para la disposición mediante venta, cesión, arrendamiento, entre otros, de los solares o parcelas municipales localizados en el “Distrito Especial de la Plaza de la Convalecencia de Río Piedras”, según antes descritos, incluyendo aquellos solar es o parcelas que sean adquiridos mediante compraventa, cesión o expropiación forzosa, entre otros, en virtud de la presente Ordenanza y a los fines de llevar a cabo las metas y objetivos contemplados en el Plan Maestro.

Sección 11ma.: Cancelación del Contrato de Arrendamiento del Estacionamiento Soterrado de la Plaza.-

A los fines de llevar a cabo los trabajos de mejoras de la Plaza y su estacionamiento soterrado, los cuales han sido propuestos tanto en el “Plan de Revitalización de Río Piedras” como en el “Plan Maestro”, se autoriza al Municipio de San Juan, representado por su Alcalde, Hon. Jorge A. Santini Padilla, o el funcionario en quien éste delegue, para negociar o continuar negociando la terminación o cancelación del contrato de arrendamiento, cuyo término vence en el 2017, y el eventual desalojo de la propiedad para comenzar las obras de reparación y modernización. Dado el caso de que el arrendatario decida acordar con el Municipio la cancelación del arrendamiento, se autoriza al Alcalde, o el funcionario en quien éste delegue, a suscribir u otorgar todos aquellos documentos que sean necesarios y/o convenientes para formalizar la terminación o cancelación del arrendamiento, el cual será ratificado por la Legislatura Municipal.

Sección 12da.: Informes Trimestrales.-

El Alcalde, Hon. Jorge A. Santini Padilla, o el funcionario en quien éste delegue, rendirá un informe trimestral ante la Legislatura Municipal de San Juan con relación a los siguientes temas o asuntos:

- (a) Enmiendas o modificaciones al P lan Maestro;
- (b) Adquisición de solares o parcelas;
- (c) Financiamiento para los procesos de adquisición;
- (d) Acuerdos con propietarios o titulares;
- (e) Solicitudes de propuestas y su adjudicación;
- (f) Otorgamiento de documentos; y

tema o asunto pertinente o relativo al desarrollo del Plan

La Legislatura Municipal podrá convocar sesiones especiales para la presentación y discusión de los informes trimestrales que hayan sido presentados ante su consideración; y podrá citar a la misma a los miembros del Comité o Grupo de Trabajo que de tiempo en tiempo hayan sido designados por el Alcalde para el desarrollo del Plan Maestro.

Sección 13ra.: Plan Maestro; Guía General.-

El Plan Maestro será considerado como una guía general en la preparación de las Solicitudes de Propuestas (“Request for Proposals”) para la disposición de los solares o parcelas que sean adquiridos por el Municipio, o en caso de que el Municipio acuerde con los propietarios o titulares de los solares o parcelas, antes identificados, el desarrollo de los mismos.

Sección 14ta.: Conflicto entre el Plan Maestro y las Solicitudes de Propuesta.-

En caso de que exista o surja un aparente conflicto entre el Plan Maestro y las Solicitudes de Propuestas (“Request for Proposals”), prevalecerá lo contenido en las últimas.

Sección 15ta.: Desarrollo de Uno o Más Solares, Parcelas o Bloques.-

Las Solicitudes de Propuestas (“Request for Proposals”) podrán contemplar la disposición y desarrollo individual o colectivo de los solares, parcelas o bloques (manzanas), a la discreción del Alcalde o el funcionario en quien éste delegue.

Sección 16ta.: Componentes Complementarios, Accesorios y/o Afines.-

Las propuestas a ser sometidas podrán contemplar componentes que puedan ser complementarios, accesorios y/o afines a cualquier desarrollo principal propuesto y que puedan aumentar su atractivo, tales como: (i) hospederías; (ii) facilidades comerciales; (iii) facilidades o amenidades recreativas y/o atracciones turísticas (para el turismo local y/o internacional) y/o para uso del público en general; (iv) espacios de estacionamiento público y/o cualquiera otra facilidad en beneficio de la ciudadanía de San Juan. Estos componentes accesorios podrán ser mejor definidos en la Solicitud de Propuestas (“Request for Proposals”) y serán cónsonos con el Plan Maestro.

Sección 17ma.: Requisitos Mandatorios o Mínimos.-

El Alcalde, Hon. Jorge A. Santini Padilla, o el funcionario en quien éste delegue podrá establecer requisitos mandatorios o mínimos en la Solicitud de Propuestas (“Request for Proposals”) cuyo incumplimiento conlleve la descalificación de un proponente.

Sección 18va.: Procedimientos de Pre-Cualificación (“Request for Qualification”).-

El Alcalde, Hon. Jorge A. Santini Padilla, o el funcionario en quien éste delegue podrá establecer procedimientos de pre-cualificación de proponentes o publicar separada o conjuntamente una Solicitud de Cualificaciones (“Request for Qualification”) con una Solicitud de Propuestas (“Request for Proposals”) a los fines de certificar proponentes responsivos que tengan el conocimiento, la experiencia y la capacidad financiera para

llo y revitalización como los que se pretenden con el

Sección 19na.: Propuesta de Mayor Beneficio.-

Se escogerá aquella propuesta que redunde en el mayor beneficio para el Municipio de San Juan, según se defina en la Solicitud de Propuestas (“Request for Proposals”) por el Alcalde o el funcionario en quien éste delegue.

Sección 20ma.: Cancelación y Renovación de Solicitud de Propuestas.-

En caso de que se tenga que cancelar alguna de las Solicitudes de Propuestas (“Request for Proposals”) por cualesquiera de las razones permitidas por ley y/o reglamento, el Alcalde o el funcionario en quien éste delegue podrá renovar o publicar una nueva Solicitud de Propuestas cuantas veces sea necesario para cumplir con las metas y objetivos del Plan Maestro. No se requerirá la aprobación de una nueva Ordenanza o Resolución de la Legislatura Municipal siempre y cuando los parámetros observados en la nueva Solicitud de Propuestas o Subasta cumplan con la Ordenanza o Resolución original.

Sección 21ra.: Especificaciones, Términos y Condiciones.-

El Alcalde, Hon. Jorge A. Santini Padilla, o el funcionario en quien éste delegue, podrá establecer por escrito cualesquiera especificaciones, términos y condiciones que deban cumplirse para el desarrollo y/o construcción de cada uno de los proyectos en los solares o parcelas anteriormente descritos, incluyendo aquellos relativos a las condiciones generales, especiales y/o suplementarias, entre otros, y que mejor garanticen la consecución del fin público aquí propuesto. Dichos términos y condiciones podrán incluir, pero sin limitarse a, los siguientes: (i) tamaño del proyecto (unidades comerciales, unidades de vivienda básica y espacios de estacionamiento, etc.); (ii) amenidades; (iii) precio; (iv) especificaciones mínimas sobre área, dimensiones y calidad del diseño; (v) normas de construcción y desarrollo, incluyendo los requisitos de accesibilidad para personas impedidas y otros estándares y normas de trabajo; (vi) requisitos para la evaluación de propuestas y aprobación o adjudicación, incluyendo el establecimiento de factores de evaluación y puntuación; (vii) proceso de evaluación y fechas límites; (viii) período o tiempo de construcción; (ix) requisitos especiales; (x) documentos requeridos para procesar las propuestas, incluyendo la aprobación de formularios para tales fines; (xi) condiciones especiales y generales; (xii) certificaciones; (xiii) prestación de fianza; (xiv) pólizas de seguro; (xv) términos y condiciones contractuales y/o de escritura para la compraventa, cesión, arrendamiento, entre otros, de los solares o parcelas a ser desarrolladas; y (xvi) cualesquiera otros requeridos por ley y/o reglamento o que sean necesarios y convenientes para cumplir con los propósitos de la presente Ordenanza o que mejor cumplan con el interés programático del Municipio de San Juan y la política pública aquí establecida.

Sección 22da.: Usos Potenciales bajo el Plan de Ordenación Territorial.-

Los proponentes considerarán para el desarrollo de los solares en cuestión los nuevos usos potenciales de los mismos a tenor con las disposiciones contenidas en el “Plan de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan”, que entró en vigor el 13 de marzo de 2003. Las propuestas deberán estar dentro del marco permitido por los estatutos y/o reglamentos federales y/o estatales vigentes que puedan ser de aplicación para sus respectivas propuestas y/o de aplicación a la propiedad. Los proponentes agraciados serán responsables de cumplir con todos los parámetros existentes y obtener todos los permisos y endosos necesarios para llevar a cabo el desarrollo de los solares, según corresponda.

le Evaluación, Selección y Adjudicación. -

El Alcalde, Hon. Jorge A. Santini Padilla, o el funcionario en quien éste delegue, podrá establecer aquellos criterios de evaluación, selección y adjudicación que entienda deban ser incorporados en la Solicitud de Propuestas.

Sección 24ta.: Responsabilidad de los Proponentes.-

La responsabilidad de los proponentes agraciados podrá incluir la planificación del proyecto (permisología), diseño, financiamiento, construcción y venta, arrendamiento u operación del proyecto, según sea el caso.

Sección 25ta.: Trámite y Obtención de Permisos y/o Endosos.-

Se autoriza al Alcalde, Hon. Jorge A. Santini Padilla, o el funcionario en quien éste delegue, a gestionar o tramitar y obtener, ante cualquier organismo administrativo estatal y/o federal, cualesquiera permisos y/o endosos necesarios para la realización del Plan Maestro, cuando lo entienda necesario y/o conveniente, incluyendo la consulta de ubicación y transacción, entre otros.

Sección 26ta.: Gestiones Necesarias, Convenientes e Incidentales.-

Se autoriza al Alcalde, Hon. Jorge A. Santini Padilla, o al funcionario en quien éste delegue, a llevar a cabo todas las gestiones necesarias, convenientes e incidentales que surjan de la exposición de motivos de la presente Ordenanza así como del Plan Maestro y el Memorial que por la presente se incorporan por referencia, en caso de que se haya omitido la autorización expresa de algún asunto en particular en esta Ordenanza.

Sección 27ma.: Otorgamiento de Documentos.-

Autorizar al Alcalde, Hon. Jorge A. Santini Padilla, o al funcionario en quien éste delegue, a otorgar cualesquiera documentos necesarios e incidentales a la Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals"), tales como: contratos y/o escrituras de compraventa, cesión, arrendamiento, entre otros, y cualquier otro documento que requiera ser firmado a nombre y en representación del Municipio de San Juan con relación a los proyectos, sin estar sujetos a la ratificación de la Legislatura Municipal.

Sección 28va.: Agrupación de Solares o Parcelas.-

En caso de que sea necesario y/o conveniente, cualquiera de los solares o parcelas antes descritos podrán ser agrupados o consolidados una vez hayan sido adquiridos. Sin embargo, también se podrá incluir en la Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals") la posibilidad y conveniencia de que cualesquiera de los solares antes descritos puedan ser agrupados o consolidados en el documento notarial correspondiente una vez adjudicada la Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals") de que se trate.

Sección 29na.: Gerente de Proyecto; Designación.-

Se autoriza al Alcalde, Hon. Jorge A. Santini Padilla, a nombrar un gerente de proyecto o manejador de proyecto *ad hoc*, en caso de que así lo estime razonable, para que

de iniciar, facilitar, gestionar y acelerar todos los trámites y procedimientos necesarios para la ejecución o implantación del Plan Maestro, el cual será el siguiente: (a) Coordinar la implantación del Plan Maestro en todas sus áreas y programas; (b) Recibir y canalizar las recomendaciones y reclamos de los residentes y comerciantes de Río Piedras en cuanto al Plan Maestro; (c) Calendarizar y coordinar las diferentes etapas o fases para la implantación del Plan Maestro; (d) Gestionar y coordinar la contratación de los consultores o asesores que sean necesarios; (e) Preparar estimados de costos preliminares y finales; (f) Coordinar reuniones con representantes de la comunidad, los comerciantes del área, el Recinto de Río Piedras de la Universidad de Puerto Rico, las agencias de infraestructura y otras con jurisdicción y competencia en los asuntos del Centro Urbano de Río Piedras, desarrolladores, constructores, instituciones financieras, entre otros, a los fines de poder obtener o recibir toda la información que le pueda servir para asegurar el éxito de la implantación del Plan Maestro; (g) Preparar las Solicitudes de Propuestas ("Request for Proposals") o Subastas que sean necesarias para la disposición de las parcelas adquiridas bajo el Plan Maestro; (h) Preparar y redactar los documentos contractuales que sean necesarios tanto para la adquisición como la disposición de las parcelas consideradas en el Plan Maestro; (i) Asegurar la prestación de los servicios gubernamentales a Río Piedras, inherentes o incidentales a la implantación del Plan Maestro; (j) Realizar todas aquellas funciones que le sean encomendadas por el Alcalde o el funcionario en quien éste delegue, en conformidad con su razón de ser, o cualesquiera que sean incidentales y/o necesarias para llevar a cabo la función a la cual ha sido designado.

A tales efectos, se ratifica la Orden Ejecutiva Núm. JS-051, Serie 2007-2008, emitida el 22 de octubre de 2007, y de igual forma se ratifican todas las actuaciones efectuadas por el funcionario allí designado anterior a esa fecha.

Sección 30ma.: Traducción de la Ordenanza.-

Se podrá traducir esta Ordenanza al idioma inglés a fin de que pueda ser notificada la misma junto con la Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals") a potenciales proponentes o proponentes interesados en otras jurisdicciones estatales y/o foráneas que estén autorizados por ley a llevar a cabo negocios en Puerto Rico por sí o a través de terceros autorizados a hacer negocios en Puerto Rico.

Sección 31ra.: Separabilidad.-

Las disposiciones de esta Ordenanza deberán considerarse independientes y separadas unas de otras, para que en caso de que un tribunal con jurisdicción y competencia declare inconstitucional, nula o inválida cualquier sección, disposición, párrafo, oración o cláusula de la misma, la decisión de tal tribunal no afecte la validez de sus restantes disposiciones.

Sección 32da.: Derogación.-

Cualquier Ordenanza, Resolución u Orden, que en todo o en parte resultare incompatible con la presente Ordenanza, debe quedar por ésta derogada hasta donde existiere tal incompatibilidad, incluyendo la derogación de cualquier Ordenanza, Resolución u Orden, en la cual se haya aprobado cualquier otro proyecto municipal que afecte los solares o parcelas a ser adquiridos, pertenecientes al Municipio de San Juan o de uso institucional, siempre y cuando no se afecten derechos adquiridos y/u obligaciones contractuales de alguna de las partes afectadas por la derogación que se contempla en la presente Ordenanza.

á a registrar inmediatamente después de su aprobación.

Elba A. Vallés Pérez
Presidenta

YO, _____, SECRETARIA DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN
JUAN, PUERTO RICO:

CERTIFICO: Que la precedente es el texto original del Proyecto de Ordenanza Número 22, Serie 2007-2008, aprobado por la Legislatura Municipal de San Juan, Puerto Rico, en la Continuación de la Sesión Extraordinaria, celebrada el día 21 de diciembre de 2007, con los votos afirmativos de los Legisladores Municipales; las señoras Dinary Camacho Sierra, Sara de la Vega Ramos, Linda A. Gregory Santiago, Paulita Pagán Crespo, Migdalia Viera Torres; y los señores Roberto Acevedo Borrero, José A. Berlingeri Bonilla, José A. Dumas Febr es, Diego G. García Cruz, Angel L. González Esperón, Rafael R. Luzardo Mejías, Manuel E. Mena Berdecía, Ramón Miranda Marzán, y la Presidenta, señora Elba A. Vallés Pérez; y con los votos en contra de los señores Roberto Fuentes Maldonado y Rubén A. Parrilla Rodríguez; y constando haber estado debidamente excusado el señor S. Rafael Hernández Trujillo.

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 _____ páginas de que consta la misma, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 21 de diciembre de 2007.

Carmen M. Quiñones
Secretaria
Legislatura Municipal de San Juan

Aprobada:

_____ de _____ de _____



*Your complimentary
use period has ended.
Thank you for using
PDF Complete.*

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

Jorge A. Santini Padilla
Alcalde