

**MUNICIPIO DE LA CIUDAD CAPITAL
SAN JUAN BAUTISTA¹**

**RESOLUCION NUM. 71
SERIE 2004-2005
(P. de R. Núm. 74, Serie 2004-2005)**

APROBADA:

7 DE MARZO DE 2005

RESOLUCIÓN

PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO DE SAN JUAN, REPRESENTADO POR SU ALCALDE O EL FUNCIONARIO EN QUIEN ESTE DELEGUE, A SUSCRIBIR UN ACUERDO TRANSACCIONAL EN EL CASO DE EXPROPIACION FORZOSA MUNICIPIO DE SAN JUAN VS. EFRAIN SUAREZ ROSARIO CIVIL NUM. KEF 2000-0300 (1002) EN EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA SALA SUPERIOR DE SAN JUAN; Y PARA OTROS FINES.

POR CUANTO: Facultado por la Ordenanza Núm. 48, Serie 1999-2000, aprobada el 6 de marzo de 2000, el Municipio de San Juan, presentó ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan, mediante el Caso Número KEF 2000-0300, el legajo de expropiación correspondiente para la adquisición del solar que se describe a continuación:

---“Rústica: Parcela de terreno ubicada en la Calle San Sebastián, esquina Tanca, del término municipal de San Juan, con una cabida superficial de 63.7167 metros cuadrados, equivalente a 0.0162 de cuerda según mensura realizada por el Municipio de San Juan. En lindes por el Norte con propiedad de Francisco Rivera; por el Sur con la Calle San Sebastián; por el Este con Solar número 301; y por el Oeste con la Calle Tanca.---

---Sobre dicha parcela enclava la siguiente estructura: -----

---Estructura comercial de un solo nivel, construida de mampostería, ladrillos, cal y madera. La misma se encuentra vacante y sin uso hace varios años. El área de construcción es de aproximadamente 685.59 pies cuadrados. -----

---La mencionada parcela consta inscrita en el Registro de la Propiedad bajo el número 3,056, al folio 159, del tomo 110 de San Juan, Sección I. -----“;

¹ Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

POR CUANTO: De acuerdo a la referida Ordenanza Núm. 48, se hace necesario que el Municipio de San Juan adquiera, mediante el procedimiento de expropiación forzosa, el solar antes descrito, conjuntamente con la estructura que ubica en el mismo y que se encuentra en deterioro, en abandono o en ruinas, como parte del Proyecto de Revitalización del Casco Histórico;

POR CUANTO: Con la presentación del legajo de expropiación se consignó como justa compensación, a favor de la parte con interés, la cantidad de ochenta y tres mil doscientos dólares (\$83,200.00);

POR CUANTO: La representación legal de la parte con interés, Lcdo. Carlos F. López López y su perito tasador, Sr. Carlos A. Centeno, se reunieron con el Bufete Toledo & Toledo, representantes legales externos del Municipio de San Juan, para discutir los informes de valoración preparados por todos los tasadores que han participado en este caso, incluyendo aquellos contratados por el Municipio para tales fines. Se discutieron en dicha reunión varios de los elementos considerados en la valoración tales como: cabida (solar y edificación), ventas comparables (incluyendo las fechas de dichas ventas), unitarios (valor por unidad), ajustes (cabida, tiempo, localización, etc.), método de valoración, cómputo de intereses, entre otros asuntos relacionados con la determinación de la justa valoración, particularmente aquellos relevantes a la propiedad objeto de controversia;

POR CUANTO: Luego de analizado todos los factores antes mencionados, las partes interesadas en el caso antes señalado han encontrado que se sostiene la apreciación hecha por el perito tasador del Municipio de San Juan, Sr. Roberto F. Rodríguez González, quien concluyó que el valor en el mercado de la propiedad asciende a \$133,690.00. Esto se determinó multiplicando el precio unitario de \$195.00 por pie cuadrado por los 685.59 pies cuadrados de área de la edificación;

POR CUANTO: Para determinar el cómputo de la justa compensación e intereses, las partes interesadas consideraron los siguientes elementos:

- (1) **Cabida del solar:** La cabida del solar en este caso plano de mensura que se aneja al informe del tasador Carlos A. Centeno, M.I.E. Lic. E.P.A. Núm. 37, establece la cabida de 63.7167 metros cuadrados y el tamaño de la estructura es de 685.59/PC.
- (2) **Precio Unitario:** Este precio fue determinado por el perito tasador, Sr. Roberto F. Rodríguez González, mediante la presentación de un Addendum al Informe de Valoración del 10 de marzo de 1999 revisado de 15 de abril de 2003, luego de un análisis de tres (3) ventas comparables similares al sujeto (propiedad objeto de tasación o valoración) con los ajustes que correspondían. En dicho addendum al informe se estimó el precio unitario en \$195.00 por pie cuadrado;

POR CUANTO: Teniendo presente que la cabida de la estructura es de 685.59 pies cuadrados, resta por hacer el ejercicio de multiplicar la cantidad de pies por el precio unitario de \$195.00 por pie cuadrado, lo que resulta en la cantidad total de \$133,690.05 como representativa del justo valor de la propiedad objeto de controversia, esta cantidad ajustada asciende a \$133,690.05;

POR CUANTO: Se consignó en el Tribunal la cantidad de \$83,200.00 evidenciado mediante recibo oficial del Tribunal #633913 con fecha del 22 de junio de 2000, #cheque 18767 de 23 de marzo de 2000, por la oficial recaudador Nitza Solis. De acuerdo a lo anterior,

resta un remanente para ser pagado por el Municipio de San Juan como justa compensación de \$50,490.05. (133,690.05 – 83,200.00);

POR CUANTO: En adición a la cantidad considerada como justa compensación, la Ley General de Expropiación Forzosa (32 L.P.R.A. § 2908) establece por imperativo estatutario (no discrecional) el pago de intereses sobre cualquier diferencia entre la suma consignada y aquella declarada como justa compensación. Sin embargo, también el estado [municipios] está obligado al pago de intereses por el valor de la propiedad desde la fecha en que ocurre una incautación de hecho hasta que se radica el legajo de expropiación, si ello ocurriera. De forma similar, ocurre en los casos de expropiación a la inversa que los intereses se computan desde la fecha de incautación hasta el pago de la justa compensación determinada por sentencia tomando como base el justo valor. Véase, E.L.A. v. Northwestern Const., Inc., 103 D.P.R. 377 (1975) y Pamel Corp. v. E.L.A., 124 D.P.R. 853 (1989). En aquellos casos donde hubo incautación de hecho y que nunca la entidad gubernamental consignó suma alguna en el Tribunal para consumar la expropiación forzosa, dicho interés se computa desde la fecha de la incautación;

POR CUANTO: La Ley General de Expropiación Forzosa también establece el tipo de interés a ser fijado. Este tipo de interés es aquel determinado de tiempo en tiempo por la Junta Financiera de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras y que esté en vigor al momento de ser dictada la sentencia. Véase, 32 L.P.R.A. § 2908;

POR CUANTO: Las partes interesadas acordaron aplicar el interés legal prevaleciente para sentencias contra el gobierno de 1.5%, vigente de Julio 1ro. al 31 de Diciembre de 2004, lo anterior por haber sido acordado el cómputo en ese término. De esta forma, para computar los intereses aplicables, debemos tomar en consideración lo siguiente:

- (1) El justo valor o compensación = \$133,690.05
- (2) La cantidad consignada = \$83,200.00
- (3) La compensación adicional = \$50,490.05
- (4) El interés legal prevaleciente = 1.5%
- (5) La fecha de incautación = no se puede precisar
- (6) La fecha de consignación = 22 de junio de 2000.
- (7) La fecha del cierre = 22 de noviembre de 2004 (se ajustó a la fecha de efectividad de junio de 2000, se menciona en los Informes de los tasadores Roberto F. Rodríguez González Informe para el 15 de abril de 2003 y Carlos A. Centeno del 20 de agosto de 2002);

POR CUANTO: Una relación de esta información se ve reflejada en la tabla que se explica a continuación:

**Tabla para el Cómputo de Intereses
Base**

\$50,490.05
(22 de junio de 2000)

Período de

Intereses Computados al

Tiempo	1.5% Anual
22 de junio de 2000 – 21 de junio de 2001	\$757.35075
22 de junio de 2001 – 21 de junio de 2002	\$757.35075
22 de junio de 2002 – 21 de junio de 2003	\$757.35075
22 de junio de 2003 – 21 de junio de 2004	\$757.35075
22 de junio de 2004 – 22 de noviembre de 2004	\$315.5628
TOTAL DE INTERESES ACUMULADOS	<u>\$ 3,344.9658</u>

POR CUANTO: La cantidad de \$3,344.9658, la cual se redondea a la cantidad de \$3,344.97, es el resultado del cómputo que corresponde a los intereses que se acumularon desde la fecha de incautación hasta la fecha de cierre sujeta a estipulación. Nótese que el cómputo utiliza como base la cantidad determinada como la justa compensación o valoración. Véase, E.L.A. v. Northwestern Const., Inc., supra; y Pamel Corp. v. E.L.A., supra;

POR CUANTO: Al sumar la cantidad que se propone estipular como justa compensación ascendente a \$50,490.05 y la cantidad total compuesta por los intereses aplicables que totalizan \$3,344.9658, la suma total relacionada con la compensación por la expropiación resulta: \$53,835.02, Véase tabla:

Justa Compensación (22 de junio de 2000)	Período de Tiempo	Intereses Computados al 1% Anual	Balance Acumulado
\$50,490.05	22 de junio de 2000- 21 de junio de 2001	757.35075	\$51,247.40
	22 de junio de 2001- 21 de junio de 2002	757.35075	\$52,004.75
	22 de junio de 2002- 21 de junio de 2003	757.35075	\$52,762.10
	22 de junio de 2003- 21 de junio de 2004	757.35075	\$53,519.45
	22 de junio de 2004– 30 de nov de 2004	315.5628	\$53,835.02

Balance Total Adeudado (Principal & Intereses): **\$53,835.02**

POR CUANTO: Los asesores legales del Municipio recomiendan transigir la presente acción de acuerdo a lo antes expuesto.

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

Sección 1ra.: Autorizar al Municipio de San Juan representado por su Alcalde o el funcionario en quien éste delegue, a suscribir un acuerdo transaccional en el Caso de Municipio De San Juan vs. EFRAIN SUAREZ ROSARIO, CIVIL NÚM. KEF 2000-0300 (1002), sobre Expropiación Forzosa, el cual se ventila ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, mediante el pago adicional de Cincuenta y tres mil ochocientos treinta y cinco dólares con dos centavos (\$53,835.02), cantidad que incluye principal e intereses.

Sección 2da.: Como condición a esta Transacción, las partes con interés demostrarán:

- 1) Tener interés propietario en los bienes objeto de la expropiación, y,
- 2) Aceptar como justo valor para finalizar la controversia la cantidad total de cincuenta y tres mil ochocientos treinta y cinco dólares con dos centavos (\$53,835.02).

Sección 3ra.: Habiéndose consignado previamente por el Municipio la cantidad de Ochenta y tres mil doscientos dólares (\$83,200.00), queda pendiente de pago la cantidad mencionada en la Sección Primera de esta Resolución de Cincuenta y tres mil ochocientos treinta y cinco dólares con dos centavos (\$53,835.02).

Sección 4ta.: Es condición esencial al presente acuerdo transaccional que las costas, gastos y honorarios de abogado incurridos o en que puedan incurrir las partes en relación con este litigio, serán de cuenta y cargo de cada una de dichas partes, incluyendo aquellos gastos relativos a peritos y otros.

Sección 5ta.: El Director de la Oficina de Finanzas del Municipio de San Juan consignará la cantidad a la que se hace referencia en la Sección Primera (1ra.) de esta Resolución, mediante cheque, en la Secretaría del Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan, en o antes de sesenta (60) días contados a partir de la aprobación de esta Resolución. Los fondos para el pago de los dineros que mediante esta Resolución se autorizan, provendrán de la Partida Núm. 2004-94-301112-00-4214-1448-ZZZZ. El Director de la Oficina de Presupuesto y Evaluación de Servicios Municipales, tendrá facultad para ajustar el referido número de partida, más no así la cantidad autorizada para pago.

Sección 6ta.: Este acuerdo transaccional se autoriza condicionado a que las partes con interés reconozcan en el mismo, que todas sus causas de acción, ya sean estatales, federales o administrativas, presentes o futuras que estén relacionadas con la expropiación forzosa, han sido satisfechas. De esta manera, las partes con interés desistirán voluntariamente de todas y cada una de las acciones que tengan o puedan tener en cualquiera de los foros mencionados que surjan con relación a los hechos de este caso.

Sección 7ma.: Se hacen formar parte de esta Resolución los propósitos dispuestos en la Ordenanza Núm. 48, Serie 1999-2000, en cuanto a la utilización de la propiedad expropiada por el Municipio de San Juan.

Sección 8va.: Las disposiciones de esta Resolución son independientes y separadas unas de otras y si algún tribunal con jurisdicción y competencia declarase inconstitucional, nula o inválida alguna parte, párrafo o sección de la misma, la determinación a tales efectos solo

afectará aquella parte, párrafo o sección cuya inconstitucionalidad, nulidad o invalidez hubiere sido declarada.

Sección 9na.: Cualquier Resolución u Orden, que en todo o en parte resultare incompatible con la presente, queda por ésta derogada hasta donde existiere tal incompatibilidad.

Sección 10ma.: Esta Resolución comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

Elba A. Vallés Pérez
Presidenta

YO, CARMEN M. QUIÑONES, SECRETARIA DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN, PUERTO RICO:

CERTIFICO: Que la precedente es el texto original del Proyecto de Resolución Número 74, Serie 2004-2005, aprobado por la Legislatura Municipal de San Juan, Puerto Rico, en la continuación de la Sesión Ordinaria, celebrada el día 25 de febrero de 2005, con los votos afirmativos de los Legisladores Municipales; las señoras 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 Febres, Rafael R. Luzardo Mejías, Roberto Fuentes Maldonado, Diego G. García Cruz, Angel L. González Esperón, S. Rafael Hernández Trujillo, Manuel E. Mena Berdecía, Ramón Miranda Marzán; y la Presidenta, señora Elba A. Vallés Pérez; y constando haber estado debidamente excusada la señora Dinary Camacho Sierra.

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 siete páginas de que consta la misma, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 28 de febrero de 2005.

Carmen M. Quiñones
Secretaria
Legislatura Municipal de San Juan

Aprobada:

___ de _____ de 2005

Jorge A. Santini Padilla
Alcalde