

**RESOLUCION NUM. 73
SERIE 2007-2008
(P. de R. Núm. 63, Serie 2007-2008)**

APROBADA:

5 DE MARZO DE 2008

RESOLUCIÓN

PARA APROBAR Y RATIFICAR EL "MEMORANDO DE ENTENDIMIENTO" SUSCRITO ENTRE EL MUNICIPIO DE SAN JUAN Y ESTACIONAMIENTOS RIO PIEDRAS, INC., REFERENTE A LA CANCELACION O TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES MUNICIPALES SITOS EN EL "DISTRITO ESPECIAL DE LA PLAZA DE LA CONVALECENCIA", Y LA TRANSMISION O CESION DE DOMINIO DE LAS EDIFICACIONES ENCLAVADAS EN DICHS INMUEBLES, CUYA NEGOCIACION FUE AUTORIZADA EN VIRTUD DE LA "ORDENANZA NUM. 23, SERIE 2007-2008, APROBADA EL 22 DE DICIEMBRE DE 2007"; Y PARA OTROS FINES.

POR CUANTO: El 22 de diciembre de 2007, esta Legislatura Municipal aprobó la "Ordenanza Núm. 23, Serie 2007-2008", para adoptar y aprobar el "Plan Maestro para el Redesarrollo y la Revitalización del Distrito Especial de la Plaza de Convalecencia de Río Piedras", conocido también como "Proyecto - Río 2012";

POR CUANTO: El "Proyecto – Río 2012" propone, en su fase inicial, integrar el contexto inmediato del Centro Urbano de Río Piedras a la Plaza de la Convalecencia y el Paseo de Diego para de esta forma establecer las pautas para el futuro desarrollo de este centro urbano; reconociendo que esta área central le brinda al Municipio de San Juan 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 de tr ansportación, lo cual brindaría un balance de actividades tanto de día como de noche;

POR CUANTO: El proyecto propuesto toma la Plaza de la Convalecencia como punto de partida por ser la misma el elemento público más importante del Centro Urbano de

¹ Estado Libre Asociado de Puerto Rico

históricamente las plazas son el elemento público más importantes en los centros urbanos, y representan el centro de convergencia entre actividades comerciales y recreativas. Esto hace indispensable que alrededor de la plaza se desarrollen proyectos de diversos usos para generar actividades diurnas y nocturnas que propicien su vitalidad. Es por ello que el Municipio de San Juan entiende que mejorando su espacio público (plazas, aceras, calles, entre otros) se puede incentivar el mejoramiento del espacio construido que la define. En este sentido, el Municipio de San Juan ha propuesto realizar una intervención inicial a la Plaza de la Convalecencia para continuar trabajando con el concepto de espacio público (plaza) como generador de actividad;

POR CUANTO: A pesar de que la Plaza de la Convalecencia es el único espacio abierto de convergencia social en el Centro Urbano de Río Piedras, la misma se encuentra subutilizada debido a su pobre imagen, escasa vegetación, edificios de baja densidad en la periferia y aceras estrechas. Debido a ello es que el Municipio de San Juan ha programado mejoras consistentes en la instalación de nuevo mobiliario urbano, tales como: bancos, luminarias, zafacones y la creación de áreas verdes, y muy particularmente, la rehabilitación del estacionamiento soterrado;

POR CUANTO: Consistente con las metas y objetivos establecidos en el Plan Maestro, antes referido, el Municipio de San Juan ha desarrollado tres (3) prototipos de redesarrollo, los cuales incorporan las estrategias consideradas más importantes para la revitalización del área. Los principios de diseño adoptados en estos modelos han sido delineados para servir de guía en el desarrollo futuro de los bloques o manzanas claves que forman parte del designado "Distrito Especial de la Plaza de la Convalecencia";

POR CUANTO: Precisamente, uno de los prototipos de redesarrollo adoptados por el Municipio de San Juan consiste en la remodelación de la Plaza de la Convalecencia como el espacio abierto más importante de Río Piedras;

POR CUANTO: Actualmente, la Plaza de la Convalecencia 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 habrá de 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. En cuanto a las mejoras físicas a la Plaza de la Convalecencia que han sido propuestas, se destacan las siguientes:

- (a) Aumentar la densidad a lo largo de los límites de la Plaza con el redesarrollo de los bloques o manzanas (parcelas) claves que comprenden el designado "Distrito Especial de la Plaza de la Convalecencia";
- (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;

vegetación y mejorar las jardineras o paisajismo a lo largo de
en el parque que está situado entre la Plaza y la Iglesia
Nuestra Señora del Pilar;

- (g) Mejorar las fachadas de los edificios existentes y realzar la rotulación a lo largo 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; y
- (i) Modernizar y traer la estructura de estacionamiento soterrado al cumplimiento con códigos vigentes;

POR CUANTO: Con esos precedentes, el 31 de enero de 2008, el Municipio de San Juan (en adelante, el "Municipio"), representado por el Arq. Roberto Alsina Miranda, en su capacidad como manejador del proyecto y persona enlace del "Proyecto - Río 2012", y Estacionamientos Río Piedras, Inc. (en adelante, "Estacionamientos"), representado por el Sr. Héctor Rafael Ball García, en su capacidad de Vice-Presidente, suscribieron y firmaron un "Memorando de Entendimiento" en el cual se acordó la cancelación o terminación del contrato de arrendamiento existente entre el Municipio y Estacionamientos, de las fincas o parcelas que se describen más adelante, incluyendo el traspaso o cesión a título gratuito a favor del Municipio de todas las edificaciones enclavadas en las propiedades antes descritas que han sido construidas o erigidas por Estacionamientos;

POR CUANTO: El "Memorando de Entendimiento" fue suscrito en virtud de la "Sección Undécima (11ma.) de la Ordenanza Núm. 23, Serie 2007-2008, aprobada el 22 de diciembre de 2007", mediante la cual se autorizó al Municipio, representado por su Alcalde, Hon. Jorge A. Santini Padilla, o el funcionario en quien éste delegara, para negociar o continuar negociando la terminación o cancelación del contrato de arrendamiento aquí referido, cuyo término vencía en el 2017, y el eventual desalojo de la propiedad para comenzar las obras de reparación y modernización de la Plaza de la Convalecencia y su estacionamiento soterrado;

POR CUANTO: La Sección Undécima (11ma.) de la Ordenanza Núm. 23, antes citada, disponía que en caso de que el arrendatario (Estacionamientos Río Piedras, Inc.) decidiera acordar con el Municipio la cancelación del arrendamiento, se autorizaba al Alcalde, o el funcionario en quien éste delegara, a suscribir u otorgar todos aquellos documentos que fueran necesarios y/o convenientes para formalizar la terminación o cancelación del arrendamiento, el cual sería ratificado por esta Legislatura Municipal;

POR CUANTO: El Artículo 1.006 de la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, conocida como "Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", según enmendada, 21 L.P.R.A. § 4004, reconoce la autonomía de todo municipio en el orden jurídico, económico y administrativo;

POR CUANTO: Esta autonomía está subordinada y será ejercida de acuerdo con la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y la Ley de Municipios Autónomos, y comprenderá esencialmente la elección de las autoridades locales por el voto directo de los electores calificados del municipio, la libre administración de sus bienes y de los asuntos de su competencia o jurisdicción y la disposición de sus ingresos y de la forma de recaudarlos e invertirlos;

s Ordenanzas, Resoluciones y Reglamentos Municipales no dejarse sin efecto, excepto por orden de un tribunal impedirá a los municipios la ejecución de obras, planes de desarrollo físico o servicios debidamente aprobados, autorizados y financiados de acuerdo a las leyes aplicables, y ninguna agencia pública o entidad del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico tomará bienes muebles o inmuebles de un municipio, a menos que cumpla con el procedimiento establecido por ley;

POR CUANTO: El Artículo 2.001 de la Ley de Municipios Autónomos, 21 L.P.R.A. § 4051, dispone que el municipio tiene los poderes necesarios y convenientes para ejercer todas las facultades correspondientes a un gobierno local y lograr sus fines y funciones, y que además de lo dispuesto en la Ley de Municipios Autónomos o en cualesquiera otras leyes, los municipios tienen los siguientes poderes: (i) Adquirir propiedad por cualquier medio legal, dentro y fuera de sus límites territoriales, incluyendo los procedimientos para el cobro de contribuciones; (ii) Poseer y administrar bienes muebles e inmuebles y arrendarlos; (iii) Vender, gravar y enajenar cualquiera de sus propiedades con sujeción a las disposiciones de ley u ordenanza aplicables; (iv) Aceptar y recibir donaciones en bienes y servicios de cualquier agencia pública del Gobierno Central y del Gobierno Federal, así como de cualquier persona natural o jurídica privada y administrar y cumplir con las condiciones y requisitos a que estén sujetas tales donaciones; (v) Adquirir y habilitar los terrenos para cualquier clase de obra pública y construir, mejorar, reparar, reconstruir y rehabilitar facilidades de cualquier clase, tipo o naturaleza para cualquier fin público autorizado por ley; (vi) Ejercer el Poder Legislativo y el Poder Ejecutivo en todo asunto de naturaleza municipal que redunde en el bienestar de la comunidad y en su desarrollo económico, social y cultural, en la protección de la salud y seguridad de las personas, que fomente el civismo y la solidaridad de las comunidades y en el desarrollo de obras y actividades de interés colectivo con sujeción a las leyes aplicables; y (vii) Ejercer todas las facultades que por ley se le deleguen y aquéllas incidentales y necesarias, entre otros;

POR CUANTO: Por su parte, el Artículo 9.005 de la Ley de Municipios Autónomos, 21 L.P.R.A. § 4455, establece que toda permuta, gravamen, arrendamiento, venta o cesión de propiedad municipal deberá ser aprobada por la Legislatura Municipal, mediante ordenanza o resolución al efecto.

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

Sección 1ra.: Se aprueba y ratifica el "Memorando de Entendimiento", suscrito el 31 de enero de 2008, entre el Municipio de San Juan, representado por el Arq. Roberto Alsina Miranda, en su capacidad como manejador del proyecto y persona enlace del "Proyecto - Río 2012", y Estacionamientos Río Piedras, Inc., representado por el Sr. Héctor Rafael Ball García, en su capacidad de Vice-Presidente, en el cual se acordó la cancelación o terminación del contrato de arrendamiento de las fincas o parcelas que se describen más adelante, existente entre los antes mencionados, incluyendo el traspaso o cesión a título gratuito a favor del Municipio de San Juan de todas las edificaciones enclavadas en las propiedades antes descritas que han sido construidas o erigidas por Estacionamientos Río Piedras, Inc. Copia de dicho Memorando de Entendimiento, incluyendo sus anejos, se incluye y se incorpora por referencia tal y como si estuviera aquí reproducido, para que forme parte integral de la presente Resolución.

ción registral de las fincas o parcelas antes referidas se

“PARCELA UNO (1)

-----**URBANA:** Parcela de terreno situada en el pueblo de Río Piedras, del término municipal de San Juan, Puerto Rico, con una cabida superficial de una (1) hectárea, setenta y tres (73) áreas y treinta y una (31) centiárea con cinco (5) céntimos de otra centiárea, equivalentes a diecisiete mil trescientos treinta y un metros cinco decímetros (17,331.05) cuadrados. Colinda por el NORTE, con la Calle Pedro Arzuaga; por el SUR, con la Calle Georgetti; por el ESTE, con la Calle Número Uno (1); y por el OESTE, con la Calle Braumbaugh. Está destinada a jardines.-----

-----Enclava un edificio soterrado de hormigón armado a dedicarse a estacionamiento con capacidad para setecientos (700) vehículos. Esta construcción es de forma rectangular de trescientos sesenta pies (360') de largo por ciento ochenta pies (180') de ancho, para un área de sesenta y cuatro mil ochocientos pies cuadrados (64,800 p.c.) aproximadamente, con un elevador, tiene tres (3) escaleras para acceso de peatones, servicios sanitarios para empleados y dos (2) áreas de vestidores para empleados de cien pies cuadrados (100 p.c.) cada uno, con acceso dicho estacionamiento al entrar por la Calle Georgetti y Arzuaga son de trescientos sesenta pies (360') de largo cada uno y los lados del edificio que dan hacia la Calle Número Uno (1) y hacia el resto del solar son de ciento ochenta pies (180') de largo cada uno.-----

-----Consta inscrita en el Registro de la Propiedad, Sección Segunda (II) de San Juan, a nombre del Municipio de San Juan, al folio ciento veinticinco (125) del tomo ciento cincuenta y uno (151) de Río Piedras, finca número siete mil doscientos ochenta y seis (7,286), inscripción segunda (2da).-----

PARCELA DOS (2)

-----**PREDIO DE TERRENO** radicado en la zona urbana de Río Piedras, término municipal de San Juan, Puerto Rico, con una cabida superficial de una cuerda con sesenta milésimas de cuerda (1.060 cda.) y equivalentes a cuatro mil ciento sesenta y siete metros cuadrados con mil ochocientos noventa y seis diez milésimas de metros cuadrado (4,167.1896 m.c.), y en lindes por el NORTE, con el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Antonio Vázquez, Pedro Rosario, Flor M. Silva, María C. de Beltrán, Sucesión Colberg, Braulio Muñiz, Germán Marrero, Rafael Díaz y Fructuoso Gándara; por el SUR, con la Avenida 65 de Infantería; por el ESTE con la Calle Número Uno; y por el OESTE, con Héctor Álvarez, Carmen Jiménez Vda. de Navarro y con la Calle Tizol. Mediante la Ordenanza Número Ciento Veintitrés (123) del cinco (5) de junio de mil novecientos sesenta y dos (1962), de este predio de terreno se traspasó al Servicio Estatal de Bomberos para la ubicación de un Parque de Bombas, una parcela con una cabida superficial de trescientos (300) metros cuadrados en lindes por el NORTE, con la Prolongación de la Calle Tizol; por el SUR, con la servidumbre de paso de la Avenida 65 de Infantería; por el ESTE, con terrenos del Municipio de San Juan; y por el OESTE, con terrenos de Carmen Jiménez Vda. de Navarro, la cual revertirá al Municipio de San Juan con todos sus accesorios y pertenencias, en cualquier momento que el Servicio Estatal de Bomberos deje de utilizarla para un parque de bombas.

caseta de trescientos (300) metros cuadrados el solar
de San Juan que aquí se describe tiene una cabida
de sesenta y siete metros cuadrados con mil
ochocientos noventa y seis diez milésimas de metro cuadrado (3,867.1896
m.c.)-----

-----Enclava Edificio Cafetería y otra estación de gasolina. Mide la Cafetería
veintidós pies (22') de largo, por dieciocho pies dos pulgadas (18' 2") de
ancho, con un área de cuatrocientos pies cuadrados (400 p.c.), y tiene
además, dos (2) baños de ciento veinte pies cuadrados (120 p.c.) cada uno y
un cuarto de desperdicio. La Estación de Gasolina tiene un área de mil
trescientos pies cuadrados (1,300 p.c.) y tanques soterrados con la
estructura superficial consistente de bombas y caseta de aproximadamente
veinte pies cuadrados (20 p.c.)-----

-----Consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección
Segunda (II) de San Juan, a nombre del Municipio de San Juan, al folio
ciento cuarenta y uno (141) del tomo seiscientos noventa y siete (697) de
Río Piedras, finca número diecinueve mil novecientos cincuenta y dos
(19,952), inscripción primera (1ra).-----"

Sección 3ra.: La aprobación y ratificación del "Memorando de Entendimiento", que
mediante esta Resolución se autoriza, está condicionada a que se corrija la comparecencia
de la Segunda Parte a denominarse "El Arrendatario " en vez de "El Municipio" y que se le
incorporen todas aquellas cláusulas y condiciones que sean requeridas por ley y/o
reglamento, incluyendo los requisitos establecidos por el Contralor de Puerto Rico, en aquello
que sea de aplicación a este negocio jurídico.

Sección 4ta.: Se autoriza al Alcalde, Hon. Jorge A. Santini Padilla, o al funcionario
en quien éste delegue, a suscribir, otorgar y/o firmar la escritura y/o cualesquiera
documentos necesarios, convenientes y/o incidentales para lograr el negocio jurídico
recogido en el Memorando de Entendimiento que mediante esta Resolución se aprueba y
ratifica; incluyendo cualquier documento necesario para su inscripción en el Registro de la
Propiedad.

Sección 5ta.: La indemnización / compensación a favor de Estacionamientos Río
Piedras, Inc., ascendente a trescientos mil dólares (\$300,000.00), será pagada con cargo a
la partida 1000.XX.61160000.2712.00 00.

Sección 6ta.: Las disposiciones de esta Resolución son separables e independientes
unas de otras y si cualquier parte, párrafo, oración o sección de la misma, fuese declarada
inconstitucional, nula o inválida por algún tribunal con jurisdicción y competencia, la
determinación a tales efectos no afectará, menoscabará, ni invalidará las restantes
disposiciones.

Sección 7ma.: Cualquier Ordenanza, Resolución u Orden, que en todo o en parte
resultare incompatible con la presente, queda por ésta derogada hasta donde existiere tal
incompatibilidad.

Sección 8va.: Esta Resolución comenzará a regir 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 Resolución Número 63, Serie 2007-2008, aprobado por la Legislatura Municipal de San Juan, Puerto Rico, en la Sesión Extraordinaria, celebrada el día 3 de marzo de 2008, 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, 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; con los votos en contra de los señores Roberto Fuentes Maldonado; S. Rafael Hernández Trujillo y Rubén A. Parrilla Rodríguez; y no habiendo participado en la votación 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 sesenta y ocho páginas de que consta la misma, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 4 de marzo de 2008.

Carmen M. Quiñones
Secretaria
Legislatura Municipal de San Juan

Aprobada:

_____ de _____ de 2008

Jorge A. Santini Padilla
Alcalde