

**14ta ASAMBLEA LEGISLATIVA**  
**5ta SESION ORDINARIA**  
**LEY NUM.: 126**  
**APROBADA: 15 DE MAYO DE 2003**

**(Sustitutivo al  
P. de la C. 3434)**

**L E Y**

Para enmendar el Artículo 2; añadir un nuevo Artículo 3; enmendar los Artículos 3 y 4 y reenumerarlos como Artículos 4 y 5, respectivamente; enmendar el Artículo 5 y reenumerarlo como Artículo 6; derogar el Artículo 6; enmendar el Artículo 7 de la Ley Núm. 3 de 22 de agosto de 1990, según enmendada, para rectificar la cabida y segregar la parcela propiedad de la "Hotel Development Corporation" (la "Corporación de Desarrollo Hotelero") en cuatro (4) parcelas independientes; ordenar al Registrador a cargo ,de la sección correspondiente del Registro de la Propiedad a que proceda a hacer las anotaciones e inscripciones correspondientes de ley, para establecer una servidumbre legal de paso a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, ubicada en la parcela donde se está desarrollando la "Plaza La Gran Ventana al Mar"; y para derogar el Artículo 4 de la Ley Núm. 9 de 27 de noviembre de 1990, a los fines de liberar la servidumbre allí constituida y re ubicar el acceso a la playa localizado al norte de los hoteles La Concha y Condado Beach en la parcela donde se está desarrollando la" Plaza La Gran Ventana al Mar" ; y para otros propósitos .

**EXPOSICION DE MOTIVOS**

El 22 de agosto de 1990 se aprobó la Ley Núm. 3 con el propósito de transferir formalmente a la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico la titularidad de ciertos terrenos que fueron ganados al mar por obra y mano del hombre, donde fueron construidos el Hotel Condado Beach, el Centro de Convenciones y el Hotel La Concha. El Artículo 4 de la citada Ley Núm. 3 estableció una servidumbre legal de paso de dominio público a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, ubicada entre las estructuras conocidas como Centro de Convenciones y Hotel La Concha. Dicha servidumbre daba acceso peatonal desde la Avenida Ashford al área de dominio público en la parte posterior del Hotel Condado Beach.

Posteriormente, el 27 de noviembre del mismo año, se aprobó la Ley Núm. 9 con el propósito, entre otros, de re ubicar la servidumbre constituida mediante el Artículo 4 de la Ley Núm. 3. En dicho momento, se decidió re ubicar la servidumbre ya que se encontró que el acceso aprobado resultaría inadecuado y podría ser peligroso debido a que en el lugar por donde ubicaba la servidumbre atravesaban líneas eléctricas de alta tensión, tuberías de vapor y de gas combustible. Además, en dicha servidumbre estaba localizada una planta de generación de energía eléctrica que tenía a su lado un tanque para almacenar combustible con capacidad para quinientos (500) galones. Por estas razones, la Asamblea Legislativa entendió conveniente re ubicar la servidumbre al extremo este, en aquel entonces, del Hotel La Concha.

Actualmente, luego de la demolición del Centro de Convenciones, el Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico ha hecho disponible al público lo que se conoce como la Ventana al Mar como vía de acceso a la playa localizada detrás de los hoteles La Concha y Condado Beach. Al hacerse disponible este acceso, y luego de las modificaciones que ha

sufrido el área, se hace más conveniente para la ciudadanía en general y para nuestros visitantes que se re ubique el acceso a la playa y que el mismo sea a través de los terrenos de la Ventana al Mar.

Esta Asamblea Legislativa entiende necesario y conveniente para el interés público que se enmiende la Ley Núm. 3 para describir la cabida correcta de la finca donde ubican los hoteles La Concha y Condado Beach y ubicaba el Centro de Convenciones; segregar en cuatro ( 4) parcelas independientes dicha finca; disponer que en adelante, el acceso al área de la playa frente a donde ubican los hoteles La Concha y Condado Beach sea por los terrenos donde estaba construido el Centro de Convenciones, o sea, a través de la Ventana al Mar, así como rezonificar como uso público dichos terrenos, además de atemperar la Ley Núm. 3 al nuevo desarrollo contemplado. Asimismo, se propone derogar el Artículo 4 de la Ley Núm. 9, *supra*, debido a que la política pública gubernamental ya no es la privatización o venta de los inmuebles pertenecientes al Estado Libre Asociado de Puerto Rico o sus agencias o instrumentalidades y para dar efecto inmediato a la propuesta servidumbre de paso.

#### DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1.-Se enmienda el Artículo 2 de la Ley Núm. 3 de 22 de agosto de 1990, según enmendada, para que lea como sigue:

"Artículo 2.-Se declara que la parcela descrita a continuación, donde ubican las edificaciones y facilidades del antiguo Hotel Vanderbilt (también conocido como Hotel Condado Beach), donde ubicaba el Centro de Convenciones y se está actualmente desarrollando la "La Plaza La Gran Ventana al Mar", y el antiguo Hotel La Concha, en el sector Condado del barrio Santurce Norte en el municipio de San Juan, es propiedad de la Hotel Development Corporation (anteriormente conocida como Corporación de Desarrollo Hotelero) que es una corporación subsidiaria de la Compañía de Turismo de Puerto Rico, se describe en el Registro de la Propiedad como sigue:

'URBANA: Parcela de terreno, radicada en el Sector Condado del Barrio Santurce Norte del Municipio de San Juan, Puerto Rico, con una cabida superficial de treinta y seis mil ochocientos noventa y ocho punto cinco mil ochocientos sesenta metros cuadrados (36,898.5860 m.c), equivalentes a nueve cuerdas tres mil ochocientos ochenta diezmilésimas de otra (9.3880 cuerdas) en lindes por el NORTE, con la zona marítimo terrestre del Océano Atlántico, parcela de Domino Público y la calle Sea View; por el SUR con la Calle Sea View y la Avenida Ashford: por el ESTE, con terrenos propiedad de Luisa Calaf Brunet de Guijarro, con la Calle Sea View, con propiedad de Louise de Cásseres Vending antes, hoy propiedad de la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico y terrenos propiedad de Concepción Brunet Calaf; y por el OESTE, con terrenos de Modesto Bird.'

Dicha parcela está inscrita al folio 11 del tomo 963 de Santurce Norte, finca número 40,970, inscripción primera.

De acuerdo con la mensura realizada por Marcelino Díaz Declet, agrimensor con licencia número 7195, en julio de 1998 y certificación suscrita por éste, el 27 de febrero de 2003, la parcela arroja una cabida de 37,962.7155 metros cuadrados equivalentes a 9.65875 cuerdas y nuevos colindantes. Dicho aumento en cabida resultó ser de 1064.1295 metros cuadrados, equivalentes a 0.2707436 cuerdas. Dicho aumento de cabida por mensura sobre la cabida registral antes mencionada, se debió a errores en distancias y que los métodos utilizados en el pasado para establecer su cabida no eran exactos y confiables como lo son los disponibles a la fecha de practicada la mensura, en la cual se utilizaron procedimientos técnicos de alta calidad y equipos modernos electrónicos de alta precisión. Por la presente, se ordena la inscripción en el Registro de la Propiedad de la finca número 40,970 como se describe a continuación:

'URBANA: Parcela de terreno, radicada en el Sector Condado del Barrio Santurce Norte del Municipio de San Juan, con una cabida superficial de treinta y siete mil novecientos sesenta y dos metros cuadrados con siete mil ciento cincuenta y cinco diezmilésimas de metro cuadrado (37,962.7155 m.c.) equivalentes a nueve cuerdas con sesenta y cinco mil ochocientos setenta y cinco cienmilésimas de cuerda (9.65875 cuerdas) en lindes por el NORTE, con la zona marítimo terrestre del Océano Atlántico; por el SUR, con la Avenida Dr. Ashford; por el ESTE, "Sea View Apartments", con la Calle Sea View, con solar de la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico (P.R.I.D.C.O) y con el Restaurante Subway; y por el OESTE, con terrenos de Modesto Bird.'

Artículo 2.-Se añade un nuevo Artículo 3 a la Ley Núm. 3 de 22 de agosto de 1990, según enmendada, para que se lea como sigue:

"Artículo 3.-La parcela descrita en el Artículo 2 de esta Ley, se subdivide en cuatro parcelas independientes (de aquí en adelante las "Parcelas"), y así se segregan cada una, como se hace constar en el plano de segregación que se hace formar parte de esta ley, y quedarán inscritas en el Registro de la Propiedad con las siguientes descripciones:

PARCELA A: 'URBANA: Franja de terreno a ser dedicada a uso público denominada como Parcela " A ", situada en el Barrio Santurce, Sector Condado, de la Municipalidad de San Juan, Puerto Rico, con un área superficial de QUINIENTOS VEINTIOCHO PUNTO SIETE MIL QUINIENTOS OCHENTA y SEIS METROS CUADRADOS (528.7586 m.c.) equivalentes a Cero cuerdas punto Trece Mil Cuatrocientos Cincuenta y Tres Cienmilésimas de Cuerda (0.13453 cuerda). En lindes por el NORTE, en ocho (8) alineaciones diferentes que suman Ciento Sesenta y Dos punto Dos Mil Seiscientos Treinta Metros Lineales (162.2630 m.l.), colindando la primera, en una distancia de Trece punto Cinco Mil Setenta y Seis Metros Lineales (13.5076 m.l.), con la Parcela "B"(Hotel Vanderbilt), de la segunda a la quinta, en una distancia de Ciento Ocho punto Cinco Mil Trescientos Cuarenta y Seis Metros Lineales (108.5346 m.l.), con la Parcela "D" denominada "Plaza Ventana al Mar"; y la sexta a la octava, en una distancia de Cuarenta Punto Dos

Mil Doscientos Ocho Metros Lineales (40.2208 m.l.), con la Parcela "C" (Hotel La Concha); por el SUR, en cuatro (4) alineaciones que suman Ciento Sesenta y Dos Punto Cero Seiscientos Veinte Metros Lineales (162.0620 m.l.), con la Avenida Dr. Ashford; por el ESTE, en el punto seiscientos veintiséis (626) en punta de flecha con la Parcela "C" (Hotel La Concha); y por el OESTE, en el punto cuatrocientos cuarenta y cinco (445) en punta de flecha con la Parcela "B" (Hotel Vanderbilt).'

PARCELA B: 'URBANA: Parcela de terreno denominada como Parcela "B" (Hotel Vanderbilt), situada en el Barrio Santurce, Sector Condado, de la Municipalidad de San Juan, Puerto Rico, con un área superficial de ONCE MIL DOSCIENTOS OCHENTA y DOS PUNTO DOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA y UN METROS CUADRADOS (11,282.2341 m.c.) equivalentes a Dos cuerdas con Ochenta y Siete Mil Cincuenta y Una Cienmilésimas de cuerda (2.87051 cuerdas). En Lindes por el NORTE, en quince (15) alineaciones diferentes que suman Ciento Setenta y Nueve punto Ocho Mil Ciento Treinta y Nueve Metros Lineales (179.8139 m.l.) con la Zona Marítimo Terrestre del Océano Atlántico; por el SUR, en tres (3) alineaciones diferentes que suman Ciento Sesenta y Ocho punto Cuarenta y Tres Mil Ochocientos Diecisiete Metros Lineales (168.43817 m.l.), colindando la primera y la segunda en una distancia de Ciento Cincuenta y Cinco punto Tres Mil Ochocientos Veintinueve Metros Lineales (155.3829 m.l.), con la Avenida Dr. Ashford, y la tercera en una distancia de Trece punto Cero Quinientos Veintisiete Metros Lineales (13.0527 m.l.) con la parcela" A "a ser dedicada a uso público; por el ESTE, en una (1) alineación que mide Sesenta y Cuatro punto Seis Mil Ochenta Metros Lineales (64.6080 m.l.); con la Parcela "D" denominada "Plaza Ventana al Mar"; y por el OESTE, en una alineación que mide Cincuenta y Ocho punto Cero Setecientos Sesenta y Seis Metros Lineales (58.0766m.l.) con solar propiedad del Sr. Modesto Bird, ocupado por L&M Car Rental y por Nono Maldonado.'

PARCELA C: "URBANA: Parcela de terreno denominada como Parcela "C" (Hotel La Concha), situada en el Barrio Santurce, Sector Condado, de la Municipalidad de San Juan, Puerto Rico, con un área superficial de DIECISIETE MIL QUINIENTOS CINCUENTA y NUEVE PUNTO CERO CIENTO TREINTA y CINCO METROS CUADRADOS (17,559.0135 m.c.) equivalentes Cuatro Cuerdas con Cuarenta y Seis Mil Setecientos Cuarenta y Nueve Cienmilésimas de Cuerda (4.46749 cuerdas). En lindes por el NORTE, en seis (6) alineaciones diferentes que suman Ciento Setenta y Uno punto Cero Cero Cincuenta y Ocho Metros Lineales (171.0058 m.l.), con la Zona Marítimo Terrestre del Océano Atlántico; por el SUR, en nueve (9) alineaciones diferentes que suman Ciento Noventa y Seis Punto Dos Mil Seiscientos Noventa y Tres Metros Lineales (196.2693 m.l.), colindando la primera a la tercera en una distancia de Cuarenta punto Dos Mil Doscientos Ocho Metros Lineales (40.2208 m.l.), con la Parcela " A" a ser dedicada a uso público, y de la cuarta a la novena en una distancia de Ciento Cincuenta y Seis punto Cero Cuatrocientos Ochenta y Cinco Metros Lineales (156.0485 m.l.), con la

Avenida Dr. Ashford; por el ESTE, en cinco (5) alineaciones diferentes que suman Noventa y Nueve punto Nueve Mil Seis Metros Lineales (99.9006 m.l.); colindando la primera en una distancia de Veintitrés punto Mil Quinientos Sesenta y Nueve Metros Lineales (23.5569 m.l.), con "Sea View Apartments", la segunda, en una distancia de Diez Punto Tres Mil Novecientos Treinta y Cuatro Metros Lineales (10.3934 m.l.), con la Calle "Sea View", y tercera y cuarta en una distancia de Treinta punto Ocho Mil Ciento Setenta y Ocho Metros Lineales (30.8178 m.l), con solar propiedad de P.R.I.D.C.O., y la quinta en una distancia de Treinta y Cinco Punto Mil Trescientos Veinticinco Metros Lineales (35.1325 m.l.), con Restaurant Subway; y por el OESTE" en tres (3) alineaciones diferentes que suman Noventa y Ocho punto Siete Mil Doscientos Noventa y Nueve Metros Lineales (98.7299 m.l.), con Parcela "D" denominada " Plaza Ventana al Mar. ,

PARCELA D: 'URBANA: Parcela de terreno denominada como Parcela "D" (Plaza Ventana al Mar), situada en el Barrio Santurce, Sector Condado, de la Municipalidad de San Juan, Puerto Rico, con un área superficial de OCHO MIL QUINIENTOS NOVENTA y DOS PUNTO SIETE MIL NOVENTA y TRES METOS CUDRADOS (8,592.7093 m.c.) equivalentes a Dos Cuerdas punto Dieciocho Mil Seiscientos Veintidós Cienmilésimas de Cuerda (2,18622 cuerdas). En lindes por el NORTE, en una (1) alineación que mide Ciento Siete punto Nueve Mil Ciento Treinta y Cuatro Metros Lineales (107.9134 m.l.), con la Zona Marítimo Terrestre del Océano Atlántico; por el SUR, en cuatro (4) alineaciones diferentes que suman Ciento Ocho punto Nueve Mil Ochocientos Noventa y Seis Metros Lineales (108.9896 m.l.), con la Parcela II A" a ser dedicada a uso público, por el ESTE, en tres (3) alineaciones diferentes que suman Noventa y Ocho punto Siete Mil Doscientos Noventa y Nueve Metros Lineales (98.7299 m.l.), con la Parcela "C"" (Hotel La Concha); y por el OESTE, en una (1) alineación que mide Sesenta y Cuatro punto Seis Mil Ochenta Metros Lineales (64.6080 m.l.), con Parcela "B" (Hotel Vanderbilt).'

Artículo 3.-Se reenumera el Artículo 3 de la Ley Núm. 3 de 22 de agosto de 1990, según enmendada, como Artículo 4, y se enmienda para que se lea como sigue:

" Artículo 4.-Se garantiza el libre y continuo acceso marítimo y peatonal a la zona marítimo terrestre colindante con las parcelas segregadas y descritas en el Artículo 3 de esta ley; entiéndase, la Parcela B, donde ubican las edificaciones y facilidades del antiguo Hotel Vanderbilt; la Parcela C, donde ubican las edificaciones y facilidades del antiguo Hotel La Concha; y la Parcela D, donde ubicaba el Centro de Convenciones y se está actualmente desarrollando la "Plaza La Gran Ventana al Mar, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 3 de esta Ley.

Se exime de la servidumbre de vigilancia litoral a los terrenos de la Parcela B donde radican las edificaciones y facilidades del antiguo Hotel Vanderbilt (Condado Beach) y los de la Parcela C del antiguo Hotel La Concha."

Artículo 4.-Se reenumera el Artículo 4 de la Ley Núm. 3 de 22 de agosto de 1990, según enmendada, como Artículo 5, y se enmienda para que se lea como sigue:

" Artículo 5.-Se establece una servidumbre legal de paso de dominio público a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, la cual estará ubicada en la totalidad de la parcela descrita como Parcela D en el Artículo 3 de esta Ley, donde ubicaba el Centro de Convenciones y se está actualmente desarrollando la "Plaza La Gran Ventana al Mar", en el sector Condado del municipio de San Juan. Se designa como zona pública la totalidad de la cabida de la Parcela "D", con el fin de destinarla a uso recreativo pasivo como plaza que se denominará como "Plaza La Gran Ventana al Mar", consistente en un espacio abierto destinado a la recreación pasiva, que conecta la Avenida Doctor Ashford con la Zona Marítimo Terrestre al Océano Atlántico, en la cual se crea un ambiente paisajista mediante la siembra de arbustos y plantas, y en la misma se podrán realizar mejoras consistentes con su uso público para su disfrute por el público, incluyendo sin limitación, la construcción e instalación de una fuente ornamental y de obras escultóricas, paseos pavimentados, la construcción e instalación de facilidades de alumbrado e iluminación y la instalación de mobiliario urbano, entre otras. Además, se podrán realizar aquellas mejoras compatibles estrictamente con su uso público y con su destino a perpetuidad de plaza, tales como la construcción de edificios accesorios para ubicar entre otros, oficina de administración, oficina de centro de información turística, estructura dedicada a cuarto mecánico, cuarto eléctrico, almacén, servicios sanitarios para uso del público, y la construcción e instalación de estructuras y facilidades para concesiones para uso comercial turístico. Disponiéndose que el titular de la Parcela "D" mencionada en esta Ley, será responsable de realizar a su costo las obras de mejoras y ornato aquí mencionadas, así como será su responsabilidad el mantenimiento y operación de las mismas, por lo que podrá percibir cualesquiera beneficios económicos y frutos que se generen en su operación. Disponiéndose además, que tales construcciones, instalaciones y facilidades se llevarán a cabo de manera tal que no se imposibilitará el libre acceso peatonal desde la Avenida Ashford hasta la playa ubicada en el lado norte de la Parcela "D".

Por haberse establecido el uso público de la Parcela "D", el Administrador de la Administración de Reglamentos y Permisos considerará y tomará acción sobre la solicitud de permiso de construcción sin que medie una consulta de ubicación a la Junta de Planificación, así como entrará a considerar dicha solicitud sin necesidad que medie una declaración de impacto ambiental final y firme.

La segregación de las parcelas A, B, C y D, ordenada en el Artículo 3 de esta Ley, la liberación de la servidumbre aquí autorizada y la constitución de la nueva servidumbre aquí dispuesta, para garantizar a perpetuidad la existencia de la Plaza La Gran Ventana al Mar, por perseguir todas esas transacciones un fin público, quedan por la presente exentas del pago de cualquier tipo de rentas internas, comprobantes y aranceles registrales."

Artículo 5.-Se reenumera el Artículo 5 de la Ley Núm. 3 de 22 de agosto de 1990, según enmendada, como Artículo 6, y se enmienda para que lea como sigue:

"Artículo 6.- . . ." En los inmuebles descritos en el Artículo 3 de esta Ley se

podrán realizar en la zona de dominio público que se encuentra al norte de los referidos inmuebles, obras de mejora y ornato de tipo paisajista playero exclusivamente y asimismo el mantenimiento de dichas obras. Estas y cualesquiera otras mejoras que se realicen en dichos inmuebles, por el titular o a través de un tercero, en las áreas de dominio público no conllevarán la titularidad sobre los terrenos ni sobre las obras de mejora y ornato. Tampoco podrán venderse ni arrendarse áreas de dominio público.

...

Artículo 6.-Se deroga el Artículo 6 de la Ley Núm. 3 de 22 de agosto de 1990, según enmendada.

Artículo 7.-Se enmienda el tercer párrafo del Artículo 7 de la Ley Núm. 3 de 22 de agosto de 1990, según enmendada, para que se lea como sigue:

" Artículo 7.-.

....

Además de lo anterior, la titular de las Parcelas, por sí ya través de un tercero revitalizará el sector de las calles Vending y Sea View en el Condado mediante la pavimentación de las aceras con materiales compatibles con los que se utilizarán en el frente urbano del conjunto formado por el Hotel Vanderbilt (también conocido como el Hotel Condado Beach, la Plaza La Gran Ventana al Mar y el Hotel La Concha. Se sembrará vegetación resistente a los rigores urbanos y se colocarán luminarias decorativas que ambienten el sector. Al extremo Norte de la Calle Vending se construirá una escalinata formal que permitirá el acceso libre al nivel de la playa."

Artículo 8.-Se deroga el Artículo 4 de la Ley Núm. 9 de 27 de noviembre de 1990.

Artículo 9.-Por la presente se ordena al Registrador a cargo de la sección correspondiente del Registro de la Propiedad a que dentro de los sesenta (60) días siguientes a la fecha de la aprobación de esta Ley, proceda a hacer las anotaciones e inscripciones correspondientes en los libros bajo su custodia para reflejar lo dispuesto en esta Ley. No será necesaria acción de entidad gubernamental alguna para que el Registrador proceda a realizar las inscripciones y anotaciones aquí ordenadas.

Artículo 10.-Cualquier disposición de ley, reglamento, resolución, orden o acción similar, o parte de éstos, del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o de cualquier municipio, que esté en conflicto con las disposiciones de esta Ley no serán de aplicación a las transacciones contempladas por esta Ley. Las disposiciones de esta Ley prevalecerán sobre cualquier disposición de ley o reglamento, resolución, ordenanza o acción similar, o parte de estos, del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, o cualquier municipio o agencia que esté en conflicto con las disposiciones de esta Ley.

Artículo 11.-La invalidación de cualquier parte de esta Ley por una determinación judicial no afectará la validez de las disposiciones restantes.

Artículo 12.-Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

Presidente del Senado

Presidente de la Cámara

**DEPARTAMENTO DE ESTADO**

**CERTIFICO:** Que es copia fiel y exacta del original aprobado y firmado por la Gobernadora del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

**A la fecha de: 28 de mayo de 2003**

**GISELLE ROMERO GARCIA**  
**Secretaria Auxiliar de Servicios**

