

(R. C. de la C. 2356)

15^{ta} ASAMBLEA LEGISLATIVA 7^{ma} SESION ORDINARIA
Res. Conj. Núm. 90
(Aprobada en 7 de agosto de 2008)

RESOLUCION CONJUNTA

Para disponer que el Departamento de Transportación y Obras Públicas ceda el usufructo de un terreno en desuso de su propiedad, aledaño a las Cooperativas Jardines de San Ignacio y Jardines de San Francisco, con el propósito de que sea utilizado exclusivamente para el mantenimiento del Bosque Comunitario Cooperativo, bajo el ordenamiento legal y reglamentario de bosques urbanos; disponer que el Municipio de San Juan y el Departamento de Recreación y Deportes gestionen el correspondiente permiso, según estipulado en la "Ley de Municipalización de Instalaciones Recreativas y Deportivas" para ceder el usufructo por treinta (30) años de aquellos terrenos de su jurisdicción que reúnan las mismas características, para el desarrollo de un parque comunitario; disponer que en caso de que se cambien tales usos, los terrenos revertirán a su titular gubernamental para que garantice la continuación de su uso como recurso natural y recreativo; disponer que el Departamento de Transportación y Obras Públicas colabore con las Cooperativas para identificar y dialogar con propietarios privados de áreas aledañas para facilitar el logro de estos fines; disponer sobre el proceso y plazo para la inscripción de las cesiones; y para otros fines relacionados.

EXPOSICION DE MOTIVOS

El desarrollo sano de una ciudad depende en gran medida de cómo se puedan armonizar las variadas necesidades comunidad en cuanto a áreas de actividad productiva, transportación, espacios para esparcimiento, privacidad y seguridad. Muchas veces, en el transcurso del desarrollo de una ciudad, se ha tenido una planificación deficiente, que no ha reservado todos los espacios necesarios o que los ha organizado o administrado de una manera que no es la más eficaz. En otros casos, han surgido oportunidades de analizar la situación vigente y proponer cambios que integren a la comunidad en el proceso de usar el espacio urbano para mejoramiento de la calidad de vida. De ese modo, por ejemplo, una comunidad puede hacerse colaboradora del gobierno estatal o municipal para rescatar un terreno remanente y convertirlo de un estorbo público a un activo social de gran valor.

En el área del Barrio Monacillo de Río Piedras, los vecinos de las Cooperativas de Viviendas Jardines de San Ignacio y Jardines de San Francisco han planteado a la Legislatura su preocupación sobre el manejo y futuro destino de unos terrenos aledaños que se encuentran en desuso, que desde su punto de vista podrían ser útiles como un espacio verde urbano debidamente administrado y que han propuesto que el sector público, en gestión conjunta con la comunidad, permita a las cooperativas. Hacerse cargo de la creación de un Bosque Comunitario Cooperativo.

A tales fines se realizó una investigación ordenada por la R. C. 4592, para que la Comisión de Desarrollo del Municipio de San Juan de la Cámara de Representantes estudiara la condición y manejo de las vías de acceso a las Cooperativas de Viviendas Jardines de San

Ignacio y Jardines de San Francisco y los terrenos baldíos y áreas verdes aledañas a las cooperativas y las servidumbres de acceso; así como sobre la viabilidad de habilitar las áreas verdes como bosque urbano o área de recreación pasiva, y la viabilidad de transferir responsabilidades o establecer acuerdos de gestión conjunta entre el sector público y las cooperativas para el manejo de los accesos y las áreas verdes.

Las Cooperativas de Viviendas de San Francisco y Jardines de San Ignacio son instituciones sin fines de lucro organizadas bajo la "Ley General de Sociedades Cooperativas". Dichas cooperativas fueron fundadas en los años 1969 y 1970 y proveen vivienda a familias de ingresos moderados y entre ambas existe una población aproximada de 2,600 personas entre niñas (os), adolescentes, jóvenes, adultos y la comunidad de la tercera edad.

Entre ambas Cooperativas existen unos remanente de terrenos inscritos en el Registro de la Propiedad en San Juan como finca 24690 y finca 24691. La finca 24690 fue destinada para un centro cultural con un área de 2,390.0010 metros cuadrados equivalente a .6081 cuerdas, cuyo dominio según la inscripción primera al Folio 190 del Tomo 817 Monacillo del Registro de la Propiedad de San Juan, Sección 3ra. La misma aparece inscrita a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico representado por Leonardo González Rivera, Ex Secretario del Departamento de Recreación y Deportes de Puerto Rico. Esta propiedad en años recientes fue transferida al Municipio de San Juan por virtud de la Ley Núm. 120 de 17 de agosto de 2001, "Ley de Municipalización de Instalaciones Recreativas y Deportivas Comunitarias". La finca 24691 destinada a la construcción de un plantel escolar o cualquier otro uso público que proceda en ley comprende 7561.3825 metros cuadrados equivalentes al 1.9289 cuerdas cuyo dominio de acuerdo a la inscripción primera Folio 197 del Tomo 187 de Monacillo del Registro de la Propiedad de San Juan, Sección 3ra. Aparece inscrita a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico representado por David Hernández Torres, Ex Secretario del Departamento de Obras Públicas de Puerto Rico.

En los desarrollos de complejos de viviendas con frecuencia la disposición de terrenos que acaban no recibiendo los usos originalmente programados, que es lo que ha sucedido con los remanentes de estas fincas. La propuesta de las comunidades está fundamentada en solicitar el traspaso de los terrenos u otra alternativa formal que asegure la continuidad y permanencia del uso de estos terrenos para un bosque urbano y un área de recreación pasiva.

Los esfuerzos a estos fines se remontan a 1985. Todos los terrenos donde ubican las Cooperativas Jardines de San Francisco, Jardines de San Ignacio y las Villas de San Francisco estaban destinados originalmente, al desarrollo de un amplio complejo de viviendas, más sólo se desarrollaron los cuatros (4) edificios de las Cooperativas. Nunca se construyeron muchas de las facilidades vecinales comunes programadas y parte de los terrenos fueron vendidos a una compañía de desarrolladores privados para la construcción de las urbanizaciones Villas de San Ignacio y Villas de San Francisco.

La Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) en 1985 condicionó la aprobación del plano de inscripción para las Villas de San Francisco, al traspaso a favor de las correspondientes agencias de gobierno de los terrenos para uso institucional y otros usos

públicos. En aquel momento la compañía desarrolladora aceptó las condiciones impuestas por ARPE y efectuó el traspaso y las reservas de los terrenos requeridos. Una parte del terreno se le traspasa al Departamento de Transportación y Obras Públicas, la cual posteriormente se le asigna al Departamento de Educación, y la otra porción fue designada al Departamento de Recreación y Deportes. A los cinco (5) meses de ese acuerdo y sin ofrecerles a las Cooperativas la oportunidad para presentar sus propuestas para dichos terrenos, los desarrolladores solicitaron ante ARPE que se liberaran los terrenos reservados para construir veinte (20) casas de alto costo.

En el momento en que la Cooperativa Jardines de San Ignacio se entera de las intenciones de los desarrolladores, se articula un movimiento para garantizar el uso de los terrenos reservados para los fines públicos a que fueron destinados. Esto resultó en la determinación denegatoria a la re zonificación emitida por la Junta de Planificación. Como parte de la acción comunitaria los socios (as) y residentes tomaron la decisión de desarrollar un proyecto de autogestión y entre los años 1986-88 se gestionó a través del Secretario del Departamento de Transportación y Obras Públicas Estatal, con la Secretaría de Educación y con el Departamento de Recreación y Deportes con el propósito de obtener la autorización formal para utilizar el terreno con fines educativos y recreativos. En el 2001 los esfuerzos individuales de cada Cooperativa se integraron, creando un "Comité Unitario Pro Desarrollo del Bosque Cooperativo", para reforestar los terrenos en octubre de 2002. Durante octubre, Mes del Cooperativismo, miembros de ambas Cooperativas realizaron la primera siembra del Primer Bosque Comunitario Cooperativo.

En noviembre de 2002 y octubre de 2004, firmaron contratos ambas Cooperativas con el Departamento de Recreación y Deportes y con el Departamento de Transportación y Obras Públicas, respectivamente, continuando con el permiso del uso del terreno con los propósitos ya expresados. En septiembre de 2006 renovaron el contrato contraído con el Departamento de Transportación de Obras Públicas e iniciaron gestiones correspondientes con el Municipio de San Juan para hacer lo propio. Esta fase del proyecto ha sido financiada por ambas Cooperativas incluyendo el mantenimiento del terreno, de los árboles y la infraestructura necesaria para el proyecto y normas de acceso y de uso para garantizar la seguridad y la integridad del Bosque. El proyecto es uno comunitario fundamentado sobre los principios y valores cooperativos. La aportación voluntaria en el trabajo, el espíritu de cooperación y la integración comunitaria, entre otros, son pilares fundamentales en el proyecto.

En estos momentos permitir cualquier tipo de actividad urbanística Los terrenos objeto de esta Resolución Conjunta traería como consecuencia dificultades de infraestructura, amén de enfrentar problemas de inundabilidad a los que probablemente contribuyó precisamente el desarrollo urbano del pasado y que los inutilizan para algunos de los fines originales. Las comunidades de las Cooperativas han ofrecido mantenimiento a ambos terrenos desde el 1988 sin ello ser obligación ministerial, invirtiendo sustancialmente en la conservación de dichos terrenos. Ambas Cooperativas han establecido medidas para el control y seguridad de dicho terreno, así como de los usuarios que asisten al mismo. En el momento histórico actual es indispensable proteger y conservar las áreas verdes que quedan dentro de nuestro entorno urbano. Las agencias titulares de ambos terrenos expresaron no tener oposición a que se

transfieran estos terrenos a ambas Cooperativas siempre y cuando se garantice que no se utilizará para otros propósitos que no sean los de desarrollar y mantener un bosque urbano y áreas de recreación pasiva.

RESUELVESE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Sección 1.-Autorizar y ordenar al Departamento de Transportación y Obras Públicas de Puerto Rico a ceder en usufructo, a las entidades sin fines de lucro Cooperativas de Viviendas Jardines de San Ignacio y Jardines de San Francisco, por la cantidad nominal de un dólar, aquellos terrenos en desuso bajo su jurisdicción aledaños a dichas Cooperativas, consistentes del todo o cualquier remanente, de la finca que se describe como sigue:

“[F]inca Núm. 24691, que comprende 7561.3825 metros cuadrados equivalentes al 1.9289 cuerdas, cuyo dominio de acuerdo a la inscripción primera Folio 197 del Tomo 187 de Monacillo del Registro de la Propiedad de San Juan, Sección 3ra. Aparece inscrita a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico representado por David Hernández Torres, Ex Secretario del Departamento de Obras Públicas de Puerto Rico.”

Se autoriza y ordena al Departamento de Transportación y Obras Públicas del Estado Libre Asociado de Puerto Rico a otorgar la escritura de cesión de terreno en usufructo por treinta (30) años sobre la propiedad descrita en la Sección 1 de esta Resolución Conjunta, con el propósito de que en la misma se desarrolle y mantenga un Bosque Urbano. La escritura de constitución de usufructo tendrá las cláusulas necesarias autorizadas por esta Resolución Conjunta.

Se condiciona y delimita la cesión dispuesta en esta Sección a lo siguiente:

- (1) el Departamento de Transportación y Obras Públicas mantendrá el título de propiedad del terreno objeto de esta Resolución Conjunta, por lo que no cederá la nuda propiedad, ni enajenará su título sobre el terreno objeto de esta Resolución Conjunta durante la vigencia del usufructo;
- (2) las Cooperativas de Viviendas Jardines de San Ignacio y Jardines de San Francisco mantendrán el usufructo del terreno objeto de esta Resolución Conjunta siempre que se cumplan con las condiciones, limitaciones y términos dispuestos en esta Resolución Conjunta y en escritura de constitución de usufructo que se suscriba al amparo de ésta;
- (3) las Cooperativas de Viviendas Jardines de San Ignacio y Jardines de San Francisco, no podrán ceder el usufructo aquí cedido, excepto previa notificación y aprobación por la Asamblea Legislativa;
- (4) el usufructo aquí cedido estará condicionado a que se utilice el terreno únicamente para desarrollar o mantener un Bosque Urbano, administrado por

dichas comunidades, en colaboración y coordinación con el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales y de conformidad con las leyes y los reglamentos vigentes para el manejo de los bosques urbanos en Puerto Rico;

- (5) las Cooperativas de Viviendas Jardines de San Ignacio y Jardines de San Francisco, serán responsables por la totalidad del gasto necesario para la habilitación del terreno cuyo usufructo es cedido mediante esta Resolución Conjunta para ser utilizado como Bosque Urbano, así como del mantenimiento de éste;
- (6) las Cooperativas de Viviendas Jardines de San Ignacio y Jardines de San Francisco se harán cargo del desarrollo, administración, conservación, reparaciones y mantenimiento del terreno objeto de esta Resolución Conjunta , así como del Bosque Urbano que ocupe el mismo, a fin de establecer y cumplir con las condiciones para las cuales se concede este usufructo a precio nominal;
- (7) las Cooperativas de Viviendas Jardines de San Ignacio y Jardines de San Francisco, llevarán a cabo bajo su responsabilidad y pecunio todas las reparaciones ordinarias y necesarias para mantener en óptimas condiciones al terreno cedido;
- (8) el Departamento de Transportación y Obras Públicas podrá hacer cualesquiera obras y mejoras al terreno objeto de esta Resolución Conjunta, siempre que tales actos no disminuyan el valor del usufructo, ni perjudique el derecho de las Cooperativas de Viviendas Jardines de San Ignacio y Jardines de San Francisco en relación al mismo. Tales mejoras, así como aquellas realizadas por las Cooperativas de Viviendas Jardines de San Ignacio y Jardines de San Francisco, serán propiedad del Departamento de Transportación y Obras Públicas; y
- (9) La cesión estará sujeta a la aceptación de las Cooperativas de Viviendas Jardines de San Ignacio y Jardines de San Francisco de las condiciones, limitaciones y términos dispuestos en esta Resolución Conjunta y en la escritura de constitución de usufructo que se suscriba al amparo de ésta.

Sección 2.-Requerir del Municipio de San Juan y del Departamento de Recreación y Deportes, que se tramite el permiso correspondiente, según estipulado en la Ley Núm. 120 de 16 de agosto de 2001 conocida como "Ley de Municipalización de Instalaciones Recreativas y Deportivas Comunitarias", para el espacio del siguiente terreno o cualquier remanente del mismo:

"[F]inca 24690, con un área de 2,390.0010 metros cuadrados equivalente a .6081 cuerdas, cuyo dominio según la inscripción primera al Folio 190 del Tomo 817 Monacillo del Registro de la Propiedad de San Juan, Sección 3ra. La misma aparece inscrita a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico representado por Leonardo

González Rivera, Ex Secretario del Departamento de Recreación y Deportes de Puerto Rico.”

Sección 3.-Una vez concluya el proceso de trámite del permiso correspondiente para el terreno descrito en la Sección 2 de esta Resolución Conjunta, según estipulado en la Ley Núm. 120 de 16 de agosto de 2001 conocida como “Ley de Municipalización de Instalaciones Recreativas y Deportivas Comunitarias”, se autoriza y ordena al Municipio de San Juan, a ceder en usufructo por treinta (30) años dicho terreno, a las entidades sin fines de lucro Cooperativas de Viviendas Jardines de San Ignacio y Jardines de San Francisco, por la cantidad nominal de un dólar.

Se condiciona y delimita dicha cesión a lo siguiente:

- (1) el Municipio de San Juan mantendrá el título de propiedad del terreno objeto de esta Resolución Conjunta, por lo que no cederá la nuda propiedad, ni enajenará su título sobre el terreno objeto de esta Resolución Conjunta durante la vigencia del usufructo;
- (2) las Cooperativas de Viviendas Jardines de San Ignacio y Jardines de San Francisco mantendrán el usufructo del terreno objeto de esta Resolución Conjunta siempre que se cumplan con las condiciones, limitaciones y términos dispuestos en esta Resolución Conjunta y en escritura de constitución de usufructo que se suscriba al amparo de ésta;
- (3) las Cooperativas de Viviendas Jardines de San Ignacio y Jardines de San Francisco, no podrán ceder el usufructo aquí cedido, excepto previa notificación y aprobación por la Asamblea Legislativa;
- (4) el usufructo aquí cedido estará condicionado a que se utilice el terreno únicamente para desarrollar o mantener un parque pasivo comunitario, administrado por dichas comunidades;
- (5) las Cooperativas de Viviendas Jardines de San Ignacio y Jardines de San Francisco, serán responsables por la totalidad del gasto necesario para la habilitación del terreno cuyo usufructo es cedido mediante esta Resolución Conjunta para ser utilizado como parque pasivo comunitario, así como del mantenimiento de éste;
- (6) las Cooperativas de Viviendas Jardines de San Ignacio y Jardines de San Francisco se harán cargo del desarrollo, administración, conservación, reparaciones y mantenimiento del terreno objeto de esta Resolución Conjunta, así como del parque pasivo comunitario que ocupe el mismo, a fin de establecer y cumplir con las condiciones para las cuales se concede este usufructo a precio nominal;

- (7) las Cooperativas de Viviendas Jardines de San Ignacio y Jardines de San Francisco, llevarán a cabo bajo su responsabilidad y pecunio todas las reparaciones ordinarias y necesarias para mantener en óptimas condiciones al terreno cedido;
- (8) el Municipio de San Juan podrá hacer cualesquiera obras y mejoras al terreno objeto de esta Resolución Conjunta, siempre que tales actos no disminuyan el valor del usufructo, ni perjudique el derecho de las Cooperativas de Viviendas Jardines de San Ignacio y Jardines de San Francisco en relación al mismo. Tales mejoras, así como aquellas realizadas por las Cooperativas de Viviendas Jardines de San Ignacio y Jardines de San Francisco, serán propiedad del Municipio de San Juan; y
- (9) La cesión estará sujeta a la aceptación de las Cooperativas de Viviendas Jardines de San Ignacio y Jardines de San Francisco de las condiciones, limitaciones y términos dispuestos en esta Resolución Conjunta y en la escritura de constitución de usufructo que se suscriba al amparo de ésta.

Sección 4.-Se autoriza al Departamento de Transportación y Obras Públicas y al Municipio de San Juan, según sea el caso, para que en la negociación u adopción de escritura de constitución de usufructo que se suscriba para cumplir con las disposiciones de esta Resolución Conjunta, puedan requerir el cumplimiento de condiciones, limitaciones y términos adicionales a los aquí dispuestos, en interés del Pueblo de Puerto Rico.

Sección 5.-Se condiciona la validez de las cesiones a que se refieren las Secciones 1 y 2 de esta Resolución Conjunta, a que las Cooperativas de Viviendas Jardines de San Ignacio y Jardines de San Francisco utilicen los terrenos, en su totalidad, para los usos autorizados en la misma; a que dichos predios no sean segregados y a que en el acuerdo o escritura que consigne las cesiones de los usufructos, se disponga un pacto de retracto para el caso en que no se cumplan con las condiciones aquí impuestas. En ese caso, el Departamento de Transportación y Obras Públicas, en colaboración con el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, garantizará la continuación del uso del terreno cuyo usufructo fue cedido por éste como bosque urbano permanentemente, y el Municipio de San Juan, en el caso del terreno cuyo usufructo fue cedido por éste, como parque pasivo comunitario.

Las condiciones dispuestas en esta Resolución Conjunta no podrán ser negociadas por el Departamento de Transportación y Obras Públicas ni el Municipio de San Juan.

Sección 6.-Se prohíbe que cualquier departamento, entidad, oficina o instrumentalidad del Gobierno de Puerto Rico, incluyendo sus municipios, facultada en ley para otorgar o recomendar la otorgación de cualquier permiso de construcción o uso, permita cualquier construcción en dichos predios o autorice un uso en los mismos que no contemple los fines públicos descritos en esta Resolución Conjunta, incluyendo las condiciones allí dispuestas.

Sección 7.-Cualquier incumplimiento de las condiciones establecidas en esta Resolución Conjunta o en las escrituras de constitución de usufructo que se suscriban al amparo de ésta, por parte de las Cooperativas de Viviendas Jardines de San Ignacio y Jardines de San Francisco, dará derecho al Departamento de Transportación y Obras Públicas o al Municipio de San Juan, según sea el caso, a dar por terminado el usufructo aquí autorizado.

Sección 8.-Se instruye al Honorable Registrador de la Propiedad de la Sección o Secciones correspondientes a realizar la inscripción de las cesiones aquí ordenadas, libres de cobro de derechos.

Sección 9.-Todos aquellos contratos, acuerdos o estipulaciones vigentes entre las organizaciones de la comunidad de las Cooperativas de Viviendas Jardines de San Ignacio y Jardines de San Francisco y las entidades del Gobierno Estatal o Municipal para el manejo, cuidado, administración o desarrollo de los terrenos objeto de esta Resolución Conjunta, permanecerán en plena vigencia en todo aquello que no fuere legalmente incompatible con las cesiones de usufructo dispuestas en esta Resolución Conjunta, y los efectos de cualquier decisión hecha al amparo de los mismos previamente mantendrá plena efectividad. Los acuerdos, contratos o estipulaciones que fuere necesario establecer a la luz de las cesiones de usufructo deberán, cuando fuera posible, mantener la continuidad de las gestiones comunitarias hechas previo a la misma.

Sección 10.-Se autoriza al Departamento de Transportación y Obras Públicas de Puerto Rico a asistir a las Cooperativas de Viviendas Jardines de San Ignacio y Jardines de San Francisco en identificar aquellos propietarios privados que hubiere de terrenos en desuso adyacentes a los solares objeto de esta Resolución Conjunta, y en facilitar cualquier tipo de contacto o negociación a los fines de que el uso o desarrollo de dichos predios pueda armonizarse con las intenciones de esta legislación.

Sección 11.-Esta Resolución Conjunta entrará en vigor inmediatamente tras su aprobación y se concede un plazo de ciento ochenta (180) días para realizar las gestiones de cesión ordenadas en la misma.

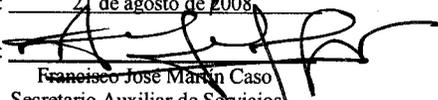
.....
Presidente de la Cámara

.....
Presidente del Senado

DEPARTAMENTO DE ESTADO
Certificaciones, Reglamentos, Registro
de Notarios y Venta de Leyes

Certifico que es copia fiel y exacta del original.

Fecha: 21 de agosto de 2008

Firma: 

Francisco José Martín Caso
Secretario Auxiliar de Servicios