

**GOBIERNO DE PUERTO RICO
SAN JUAN, CIUDAD CAPITAL**

**P. DE O. NÚM. 55
SERIE 2025-2026**

DE ADMINISTRACIÓN

Presentado por los señores Carlos R. Acevedo Acevedo; Víctor S. Berríos Sierra; la señora Ada Clemente González; el señor Luis A. Crespo Figueroa; la señora Gloria I. Escudero Morales; el señor Diego G. García Cruz; la señora Camille A. García Villafañe; el señor Alberto J. Giménez Cruz; las señoras Giorenid L. González Núñez; Ángela Maurano Debén; el señor Milton Maury Martínez; y las señoras Alba I. Rivera Ramírez; Nitza Suárez Rodríguez; y Carmen S. Torres Rodríguez.

Referido a la Comisión de Gobierno y de lo Jurídico

Fecha de presentación: 24 de junio de 2026

ORDENANZA

PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE SAN JUAN, REPRESENTADO POR SU ALCALDE O EL FUNCIONARIO EN QUIEN ESTE DELEGUE, A OTORGAR UN DERECHO DE SUPERFICIE A *SMART PARKING SYSTEM, LLC*, UNA COMPAÑÍA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DOMÉSTICA, ORGANIZADA Y EXISTENTE CONFORME A LAS LEYES DEL GOBIERNO DE PUERTO RICO, PARA EL DESARROLLO, CONSERVACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL ÁREA DESTINADA A ESTACIONAMIENTO DEL *PARQUE DEL TERCER MILENIO DOCTOR JOSÉ CELSO BARBOSA*; Y PARA OTROS FINES.

- 1 **POR CUANTO:** La Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el “Código Municipal de
- 2 Puerto Rico” (en adelante, el Código Municipal), confiere a los municipios los poderes
- 3 necesarios y convenientes para ejercer todas las facultades correspondientes a un gobierno

1 local y lograr sus fines y funciones, entre ellos el de poseer y administrar bienes muebles e
2 inmuebles y arrendarlos de conformidad a la ley. A tal fin, el Artículo 1.008 del Código
3 Municipal, faculta a los municipios a, entre otros, adquirir propiedad por cualquier medio
4 legal, dentro y fuera de sus límites territoriales, incluyendo los procedimientos para el
5 cobro de contribuciones, poseer y administrar bienes muebles e inmuebles y arrendarlos a
6 cualquier organismo, agencia o corporación pública y entidades con o sin fines de lucro,
7 de conformidad a dicho Código, así como vender, gravar y enajenar cualquiera de sus
8 propiedades con sujeción a las disposiciones contenidas en el referido estatuto o las leyes
9 u ordenanzas aplicables.

10 **POR CUANTO:** El Artículo 2.021 del Código Municipal establece la regla general de que la venta
11 y arrendamiento de propiedad municipal deberán realizarse mediante el proceso de subasta
12 pública. No obstante, el Artículo 2.030 del mismo cuerpo legal dispone que, cuando el
13 interés público así lo requiera, el municipio concerniente, mediante ordenanza, podrá
14 reglamentar el arrendamiento de la propiedad municipal mueble e inmueble a base de un
15 canon razonable y sin sujeción al requisito de subasta pública. En dicha ordenanza se
16 especificarán las razones por las cuales se considera justo y necesario prescindir del
17 requisito de subasta.

18 **POR CUANTO:** El Artículo 971 de la Ley 55-2020, según enmendada, conocida como el “Código
19 Civil de Puerto Rico” (en adelante, el “Código Civil”), define el derecho de superficie
20 como “un derecho real limitativo sobre cosa ajena que faculta a una persona, denominada
21 superficiario, a construir sobre el suelo, subsuelo o vuelo de una finca o sobre una
22 edificación existente perteneciente a otra persona, denominada propietario”. Este derecho,
23 según establece el referido Código, puede ser perpetuo o a término y queda válidamente
24 constituido mediante su otorgamiento en escritura pública y su inscripción en el Registro
25 de la Propiedad del Gobierno de Puerto Rico.

1 **POR CUANTO:** El derecho de superficie, según detalla el Código Civil, no altera la titularidad
2 pública, por lo que el terreno sigue siendo del Municipio. En tales circunstancias, solo se
3 grava con un derecho temporero que puede inscribirse en el Registro de la Propiedad del
4 Gobierno de Puerto Rico, ofreciendo seguridad jurídica y acceso a financiamiento para el
5 superficiario.

6 **POR CUANTO:** El Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, el “Municipio”) es dueño en
7 pleno dominio de la parcela de terreno donde ubica en el *Parque del Tercer Milenio Doctor*
8 *José Celso Barbosa*, que se describe a continuación:

9 “---Predio de terreno donde ubica el Parque del Tercer Milenio, localizado
10 en Puerta de Tierra, del Término Municipal de San Juan, en lindes por el
11 Norte con Océano Atlántico; por el Sur, con la Avenida Muñoz Rivera y
12 terrenos del Municipio de San Juan; por el Este, con terrenos del Hotel
13 Normandie; y por el Oeste, con terrenos de la Marina de los Estados
14 Unidos.-----”.

15

16 El Municipio adquirió la titularidad de la parcela de la Compañía de Parques Nacionales
17 de Puerto Rico, mediante escritura pública número 12 del 15 de julio de 2011, ante el
18 notario Luis Manuel Pavía Vidal, y según autorizado por la Ordenanza Núm. 51, Serie
19 2010-2011.

20 **POR CUANTO:** El Área del Escambrón es una altamente concurrida, particularmente durante
21 eventos especiales, y fines de semana. Por muchos años, el área ha carecido de un área
22 adecuada de estacionamiento con espacios suficientes para dar cabida a las miles de
23 personas que visitan esa zona, la playa y las atracciones que brinda este hermoso litoral.
24 Esta falta de espacios de estacionamiento trae como consecuencia largas filas de vehículos
25 que, mientras sus dueños esperan por espacios de aparcamiento, se ven forzados a detenerse
26 en un carril de la vía pública, causando gran congestión vehicular y poniendo en riesgo a
27 las personas que caminan por la zona, aquellos que cruzan del área de la playa al Parque
28 Luis Muñoz Rivera, recientemente adquirido por el Municipio de San Juan, y los que
29 discurren desde dicho Parque al área de la playa.

1 **POR CUANTO:** Con los planes de desarrollo y mejoras que se planifican para la zona, se prevé
2 un aumento en la cantidad de persona que visiten el lugar. Esto obliga a la administración
3 municipal a ser proactiva y a tomar medidas que preparen el área para hacer disponible un
4 mayor número de espacios de estacionamiento. Por la naturaleza del Proyecto, se requiere
5 de una inversión millonaria de dinero. Esto hace necesario la participación del sector
6 privado para su ejecución.

7 **POR CUANTO:** *Smart Parking System, LLC*, (en adelante “SPS” o la “Entidad”), es una compañía
8 de responsabilidad limitada doméstica, organizada bajo las leyes de Puerto Rico con
9 número de registro 355008 en el Departamento de Estado de Puerto Rico. La Entidad ha
10 expresado al Municipio su intención de invertir una cantidad significativa de capital en la
11 rehabilitación, restauración, renovación y posterior conservación y administración del área
12 destinada a estacionamiento del Parque con el objetivo de maximizar su uso y llevar a cabo
13 la construcción de nuevos espacios que resulten de beneficio a los visitantes de las
14 facilidades.

15 **POR CUANTO:** El proyecto contempla una inversión privada estimada de veintidós millones de
16 dólares (\$22,000,000) para el desarrollo de una instalación ecoeficiente con capacidad para
17 novecientos cincuenta (950) espacios de estacionamiento, integrando tecnología
18 inteligente, sistemas de seguridad avanzada, eficiencia energética y diseño arquitectónico
19 armonizado con el entorno costero del Escambrón y Puerta de Tierra. Esta iniciativa no
20 representa una carga fiscal para el Municipio; por el contrario, propone un proyecto
21 estructurado que atiende la congestión vehicular del área, presente y futura, fortalece el
22 ecosistema hotelero, comercial y de prevención, genera empleos directos e indirectos,
23 aumenta la captación de actividad económica de inversión, presente y futura, y moderniza
24 la infraestructura con estándares sostenibles. Dicha inversión traerá consigo una mejora
25 sustancial para un área de gran potencial recreacional y turístico de la Ciudad Capital.

1 **POR CUANTO:** El Municipio y SPS han expresado el interés de unir esfuerzos para desarrollar
2 el Proyecto, mejorando las condiciones e instalaciones del área de estacionamiento del
3 Parque para el uso y disfrute del público en general, y responde directamente al crecimiento
4 acelerado del turismo y el aumento en la demanda de facilidades seguras y organizadas
5 para residentes, visitantes y comercios en el área de Condado, Puerta de Tierra, Centro de
6 Convecciones y el Viejo San Juan. El proyecto contará con un sistema eléctrico moderno
7 de alta eficiencia, incluyendo planta eléctrica de última tecnología, placas solares diseñadas
8 para ofrecer continuidad operacional con reducción sustancial de emisiones y ruidos. Esto
9 significa iluminación de última generación, con sistemas de bajo consumo energético que
10 garantizan seguridad y ahorro significativo. Adicional contará con elevadores inteligentes
11 de última tecnología, con sistemas rápidos, silenciosos y confiables para mejorar la
12 experiencia del usuario. El Proyecto integrará el sistema más avanzado disponible en la
13 industria de sistemas de seguridad con inteligencia artificial (Smart Security & Control
14 System) con monitoreo al 100% del movimiento vehicular y peatonal con cámaras con
15 analítica avanzada y control en tiempo real. Se instalará un sistema totalmente digitalizado
16 y seguro, con un centro de monitoreo, vigilancia, cobro y servicio al visitante, pago directo
17 por aplicaciones móviles y cajeros automáticos para pago dentro de las facilidades.

18 **POR CUANTO:** El Proyecto aportará al atractivo turístico y recreacional de zona para el disfrute
19 y aprovechamiento del público en general. A esos fines, se ha determinado conceder un
20 derecho de superficie a la referida entidad para que, a beneficio del interés público, se
21 mejoren, rehabiliten y desarrollen espacios de estacionamiento, de manera que se
22 promueva la actividad económica, el mejoramiento y uso de las instalaciones, la actividad
23 comercial de la zona, se generen ingresos adicionales para el Municipio, en total protección
24 del hábitat en el área circundante al Parque, para así maximizar la utilización de un
25 inmueble municipal para beneficio del público en general.

1 **POR CUANTO:** Con la aprobación de esta Ordenanza, el Municipio persigue ampliar la oferta de
2 espacios de estacionamiento en la zona, fomentando actividades recreativas, en
3 consonancia con la política pública de turismo sostenible establecida en la Ley 254-2006,
4 según enmendada, conocida como la “Ley de Política Pública para el Desarrollo Sostenible
5 del Turismo en Puerto Rico”. Esta Ley declara como política pública del [Gobierno] de
6 Puerto Rico propiciar el desarrollo sostenible del turismo como un instrumento de
7 educación y concienciación para conservar, apreciar y experimentar, tanto los recursos
8 naturales como los recursos ambientales, culturales e históricos valiosos en áreas naturales
9 públicas y privadas con la participación activa de las comunidades para el disfrute y
10 bienestar económico de presentes y futuras generaciones, de acuerdo con la Sección 19 del
11 Artículo VI de la Constitución . . . de Puerto Rico y la Ley [416-2004], según enmendada,
12 conocida como [la] “Ley sobre Política Pública Ambiental”. Ante tales circunstancias de
13 interés público, el Municipio autoriza la concesión de un derecho de superficie para la
14 rehabilitación, restauración, renovación y posterior conservación y administración del área
15 destinada a estacionamiento del Parque del Tercer Milenio, de acuerdo con los parámetros
16 establecidos en esta Ordenanza.

17 **POR TANTO: ORDÉNESE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN,**
18 **PUERTO RICO:**

19 **Sección 1ra.:** Se autoriza al Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, el
20 “Municipio”), representado por su Alcalde o el funcionario en quien este delegue, a llevar a cabo
21 las gestiones necesarias, incidentales o convenientes con el fin de otorgar un derecho de superficie
22 a la entidad *Smart Parking System, LLC*, (en adelante “SPS” o la “Entidad”), para la rehabilitación,
23 restauración, renovación y posterior conservación y administración del área destinada a
24 estacionamiento del Parque del Tercer Milenio Doctor José Celso Barbosa. El derecho de superficie
25 se podrá constituir por un periodo de hasta sesenta (60) años inicialmente y podrá ser renovado por
26 treinta (30) años adicionales sujeto a que haya cumplimiento al momento de la renovación con los

términos del Contrato y esta Ordenanza. Dicho término comenzará a transcurrir a partir de la fecha en la que se expida el Permiso de Construcción al Proyecto.

Sección 2da.: Además de aquellas que se puedan establecer en la escritura que en su día se otorgue, el derecho de superficie estará condicionado a que con el proyecto propuesto se mejoren, rehabiliten y desarrollen espacios de manera que se promueva la actividad económica, el mejoramiento y uso de las instalaciones, la actividad eco-turística y comercial de la zona, se generen ingresos adicionales para el Municipio, y se conserve el hábitat de la zona, para así maximizar la utilización de las facilidades a beneficio del público en general.

Al finalizar el termino inicial autorizado en el párrafo anterior, el derecho de superficie quedará extinto, salvo que este sea extinto, extendido, modificado, o de cualquier forma alterado mediante Ordenanza al efecto.

Sección 3ra.: El derecho de superficie dispuesto en la Sección 1ra. de esta Ordenanza se autoriza sin sujeción al requisito de subasta en consideración al interés público que representa el mejoramiento de las facilidades, proveer de áreas adecuadas y suficientes de estacionamiento a los visitantes, mejorar la seguridad en el exterior de las instalaciones eliminando o reduciendo la congestión vehicular, fomentar la actividad económica de la zona a través de la recreación ambiental y eco-amigable de manera responsable y al ahorro por concepto de mantenimiento que este representaría al Municipio dentro del área propuesta.

Sección 4ta.: El área del Parque destinada a estacionamiento será restaurada, habilitada, utilizada y mantenida en condiciones aptas para ser ocupada y disfrutada por el público en general de acuerdo con los términos y condiciones establecidas en la Escritura de Derecho de Superficie que en su día se otorgue. La Entidad será responsable en todo momento por asegurar que las instalaciones estén en cumplimiento con todas las normas y disposiciones legales y reglamentarias aplicables a su restauración, administración y uso. SPS será, además, responsable de todo gasto de habilitación, mantenimiento y uso y administración del estacionamiento y será responsable de obtener todos aquellos permisos, seguros y fianzas que fueren necesarios con relación a dichos

1 propósitos, incluyendo seguro de responsabilidad pública, cuya póliza incluirá al Municipio, sus
2 funcionarios y empleados, como asegurados adicionales con endoso de indemnidad.

3 **Sección 5ta.:** SPS no podrá llevar a cabo alteración o modificación alguna a los elementos
4 estructurales sin haber obtenido autorización previa y expresa del Área de Operaciones de
5 Ingeniería del Municipio, y haber solicitado y obtenido todos los permisos correspondientes,
6 conforme a las disposiciones legales aplicables. Asimismo, se asegurará de que el uso y la
7 permisología cumplan con, entre otras, la reglamentación aplicable, tanto federal como estatal,
8 relacionadas a la zona, al medioambiente y recursos naturales que rodean el Parque, por lo que será
9 indispensable para la implementación de esta Ordenanza que la Entidad acredite, además, el
10 cumplimiento con las regulaciones ambientales aplicables a la zona y áreas aledañas. Ello, entre
11 otras razones de interés público, debido a la gran importancia ambiental que ostenta el área. De la
12 Entidad no obtener los permisos o no poder acreditar fehacientemente que no existe impedimento
13 legal para realizar las obras, el derecho de superficie quedará extinto y la propiedad devuelta al
14 Municipio sin que este tenga la obligación de resarcir, indemnizar o devolver cantidad alguna al
15 superficiario.

16 **Sección 6ta.:** De ser otorgado el derecho de superficie conforme a las disposiciones de esta
17 Ordenanza y las disposiciones aplicable de la Ley 55-2020, según enmendada, conocida como el
18 “Código Civil de Puerto Rico” (en adelante, el “Código Civil”), la Entidad tendrá un periodo de
19 cinco (5) años para realizar la construcción. El referido periodo se contará desde la fecha en la que
20 se constituyó el derecho mediante escritura pública y se inscribió en el Registro de la Propiedad del
21 Gobierno de Puerto Rico. De no comenzar y concluir la construcción en el referido periodo, el
22 derecho de superficie quedará extinto, conforme lo dispuesto en el Artículo 986 del Código Civil.
23 Conforme lo dispuesto en el Artículo 985 del Código Civil, la Entidad no podrá derribar, construir,
24 ampliar o elevar ningún elemento estructural sin el consentimiento escrito del Municipio según
25 establecido en esta Ordenanza. De ser autorizada tal solicitud, las modificaciones podrán hacerse
26 constar mediante acta notarial de edificación con el acuerdo de ambas partes.

1 **Sección 7ma.:** Conforme lo dispuesto en el Artículo 980 del Código Civil, el Municipio y
2 la Entidad pactarán aquella servidumbre de acceso a la vía pública y cualquier otra servidumbre
3 necesaria para que esta última pueda ejercer el derecho otorgado. A su vez, el Municipio,
4 representado por su Alcalde o el funcionario en quien este delegue, podrá determinar, junto a la
5 Entidad, el área que mejor se ajuste a las necesidades de la iniciativa propuesta. Según se establece
6 en el Artículo 981 del Código Civil, en todo caso en que se conceda el derecho de superficie sobre
7 parte de una finca, solamente se expresará la porción del área, en el sistema métrico decimal, y
8 lugar que ocupará el derecho de superficie. Se expresará, además, aquellas áreas reservadas por el
9 Municipio que no formen parte del acuerdo y que no estarán sujetas al derecho de superficie.

10 **Sección 8va.:** El derecho de superficie autorizado mediante esta Ordenanza se registrará por
11 las disposiciones aplicables del Capítulo IV del Título VI del Libro III del Código Civil. En esa
12 dirección, el Municipio, representado por su Alcalde o el funcionario en quien este delegue, y la
13 Entidad podrán establecer mediante negociación un canon razonable que tome en consideración la
14 duración del derecho de superficie, el justo valor del arrendamiento o de la propiedad en el mercado,
15 la vida útil de la propiedad, los costos de construcción y la posterior transmisión de título a favor
16 del Municipio, además de cualquier otro elemento que se estime necesario o conveniente para
17 lograr los objetivos de esta Ordenanza. De igual forma, se podrá pactar, conforme a las
18 disposiciones del Artículo 988 del Código Civil, la cuantía que podrá ser satisfecha en su momento,
19 si alguna, al superficiario como indemnización equivalente al valor de la construcción al momento
20 de la transmisión de lo construido a favor del Municipio, incluyendo todas sus mejoras.

21 **Sección 9na.:** El derecho de superficie que se autoriza en virtud de las disposiciones de
22 esta Ordenanza no será transmisible, salvo medie autorización expresa por escrito por el Municipio.
23 No obstante, en todo caso el Municipio se reservará el derecho de tanteo y retracto.

24 **Sección 10ma.:** La Entidad garantizará el libre acceso peatonal y el uso público de las
25 instalaciones objeto del derecho de superficie. La Entidad colocará rotulación visible que informe
26 al público sus derechos de acceso e identificará aquellas rutas que puedan ser habilitadas, en

1 cumplimiento con la Ley Pública 101-336, según enmendada, conocida como el “*Americans with*
2 *Disabilities Act of 1990*” o la “Ley ADA”. El acceso a las playas no se podrá ver afectado bajo
3 ningún concepto.

4 **Sección 11ra.:** Previo al inicio de cualquier obra, la Entidad someterá al Municipio un Plan
5 de Manejo Ambiental que contendrá, entre otros aspectos, un inventario de flora y fauna existente
6 y las medidas de mitigación, restauración y monitoreo continuo que serían implementadas. El Plan
7 deberá contar con la aprobación del Municipio y cualquier otra entidad gubernamental
8 concerniente. El Municipio no autorizará el comienzo de obra alguna hasta tanto se cumpla con las
9 disposiciones de esta Sección.

10 **Sección 12da.:** Si la Entidad incurre en violaciones graves o reiteradas a los permisos
11 ambientales aplicables, a las disposiciones de esta Ordenanza o al Plan de Manejo Ambiental
12 aprobado, y dichas violaciones causan o pudiesen causar daños irreparables a los recursos del área,
13 el Municipio podrá declarar extinto el referido derecho de superficie. Con anterioridad a la
14 extinción del derecho, el Municipio notificará a la Entidad mediante carta certificada y concederá
15 un término de treinta (30) días naturales para subsanar la infracción, salvo que medie riesgo
16 inminente al ambiente, en cuyo caso la extinción podrá ser inmediata.

17 **Sección 13ra.:** El Alcalde, o el funcionario en quien este delegue, queda facultado para
18 establecer aquellos términos y condiciones adicionales que estime necesarios, incidentales o
19 convenientes en relación con los propósitos de la presente Ordenanza. De igual forma, queda
20 facultado para llevar a cabo todas las gestiones necesarias, convenientes o incidentales que surjan
21 de la Exposición de Motivos de esta Ordenanza, en caso de que haya sido omitida la autorización
22 expresa de algún asunto en particular de esta.

23 **Sección 14ta.:** El Alcalde, o el funcionario en quien este delegue, queda facultado para
24 otorgar cualquier documento o instrumento público que sea necesario, incidental o conveniente
25 para los propósitos de esta Ordenanza.

1 **Sección 15ta.:** Las disposiciones de esta Ordenanza son independientes y separadas unas
2 de otras por lo que, si cualquier parte, párrafo o sección de esta fuera declarada inconstitucional,
3 nula o invalida por un tribunal con jurisdicción y competencia, la determinación a tales efectos no
4 afectará, menoscabará o invalidará sus restantes disposiciones.

5 **Sección 16ta.:** Cualquier ordenanza, resolución u orden que, en todo o en parte, adviniere
6 incompatible con la presente, queda por ésta derogada hasta donde existiere tal incompatibilidad.

7 **Sección 17ma.:** Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su
8 aprobación.