

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

**ORDENANZA NÚM. 31
SERIE 2010-2011
(P. de O. Núm. 28, Serie 2010-2011)**

APROBADA:

22 DE DICIEMBRE DE 2010

ORDENANZA

PARA ENMENDAR LA “ORDENANZA NÚM. 25, SERIE 2009-2010, APROBADA EL 3 DE FEBRERO DE 2010”, A FIN DE AUTORIZAR AL MUNICIPIO DE SAN JUAN, REPRESENTADO POR SU ALCALDE, O EL FUNCIONARIO EN QUIEN ÉSTE DELEGUE, A SOLICITAR PROPUESTAS (“REQUEST FOR PROPOSALS”), SIN SUJECCIÓN AL REQUISITO DE SUBASTA PÚBLICA, PARA EL ARRENDAMIENTO DE VARIOS SOLARES MUNICIPALES PARA EL DISEÑO, CONSTRUCCIÓN, FINANCIAMIENTO, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL “NUEVO CENTRO DE GOBIERNO MUNICIPAL DE RÍO PIEDRAS”; PARA ADOPTAR UN REGLAMENTO A TALES FINES; PARA AUTORIZAR LA CONCESIÓN DE EXENCIÓN AL DESARROLLADOR SELECCIONADO Y/O CONTRATISTA DEL PAGO DE CONTRIBUCIONES SOBRE LA ESTRUCTURA A SER CONSTRUIDA, ARBITRIOS DE CONSTRUCCIÓN, Y PATENTES MUNICIPALES; Y PARA OTROS FINES.

POR CUANTO: El 3 de febrero de 2010, esta Legislatura Municipal aprobó la “Ordenanza Núm. 25, Serie 2009-2010”, a los fines de enmendar la “Ordenanza Núm. 23, Serie 2007-2008, aprobada el 22 de diciembre de 2007”, en virtud de la cual se aprobó y adoptó el “Plan Maestro para el Redesarrollo y la Revitalización del Distrito Especial de la Plaza de la Convalecencia de Río Piedras”, conocido también como “Proyecto Río 2012”, a fin de incluir, en su “Tabla de Propiedades”, tres (3) nuevos solares ubicados en el denominado “Bloque L” del referido distrito, los cuales son necesarios para el diseño, construcción, financiamiento, operación y mantenimiento del “Nuevo Centro de Gobierno Municipal de Río Piedras” (en adelante, el “Nuevo Centro”);

POR CUANTO: De igual manera, mediante la Ordenanza Núm. 25, antes citada, se declaró de utilidad o fin público el desarrollo y construcción del Nuevo Centro; se autorizó la

¹Gobierno de Puerto Rico

realineación de la Calle Tizol y la constitución de derecho de superficie sobre los nuevos solares incluidos, entre otros asuntos;

POR CUANTO: El Nuevo Centro se vislumbra y estima conceptualmente como un edificio de unos diez (10) pisos de altura; ciento ochenta mil (180,000) pies cuadrados de área bruta de construcción; ciento cincuenta y dos mil (152,000) pies cuadrados de área neta utilizable; doscientos (200) espacios de estacionamiento soterrado; cafetería; y sala de cine o proyección para la exhibición de películas. Se espera que la edificación aloje unos mil (1,000) empleados municipales;

POR CUANTO: Con el desarrollo del Nuevo Centro, el Municipio interesa lograr las siguientes metas y objetivos y/o fin público: (i) Ubicar en un mismo lugar, y con fácil acceso, varios departamentos, oficinas y programas municipales que prestan servicios directos a la ciudadanía, muchos de los cuales en la actualidad se encuentran desparramados por la ciudad; (ii) Inyectar actividad económica al Centro Urbano de Río Piedras para promover su redesarrollo y revitalización al traer nuevos y más empleados municipales y público en general que vendrá a solicitar servicios al Nuevo Centro; (iii) Estimular el desarrollo y la ubicación de nuevos comercios y oficinas; (iv) Promover o incentivar el uso de los medios de transportación colectiva tales como: el Tren Urbano, carros públicos, entre otros, y de esta forma reducir el tráfico de vehículos de motor y la contaminación que ello genera en San Juan; (v) Disminuir la necesidad del uso de estacionamientos mediante la promoción del uso de los sistemas de transportación colectiva existentes en el Centro Urbano de Río Piedras; (vi) Capitalizar los fondos utilizados para el pago de cánones de arrendamiento mediante la construcción del Nuevo Centro; (vii) Eliminar o disminuir el pago por concepto de cánones de arrendamiento que se pagan como consecuencia de dichos contratos de arrendamiento; (viii) Eliminar o disminuir los contratos de arrendamiento que actualmente tiene el Municipio para las diversas dependencias municipales que serán traídas al Nuevo Centro, y eliminar o reducir los costos que dichos contratos generan; entre otros;

POR CUANTO: Para el desarrollo y la construcción del Nuevo Centro, la Ordenanza Núm. 25, antes citada, contempló que el Municipio de San Juan, representado por su Alcalde, o el funcionario en quien éste delegara, llevara a cabo un proceso de Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals"), que, de conformidad con lo dispuesto en la Ordenanza Núm. 23, antes citada, podía o no incluir un proceso previo o integrado de Solicitud de Cualificaciones ("Request for Qualifications"), dirigido al sector privado para el diseño, construcción, financiamiento, operación y mantenimiento del Nuevo Centro. Como parte de este proceso se autorizaba a que dichos solares pudieran ser utilizados como colateral y/o garantía para el financiamiento de la construcción del Nuevo Centro, incluyendo el préstamo interino de construcción y/o el préstamo permanente, disponiéndose que en ningún caso, dichas obligaciones podían excederse del término del arrendamiento que se acordara entre el Municipio de San Juan y el licitador o proponente agraciado;

POR CUANTO: De conformidad con las Ordenanzas Núm. 23 y 25, y en cumplimiento con la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como "Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico", 21 L.P.R.A. § 4001 et seq., y el "Reglamento de Subastas del Municipio de San Juan", el Área de Operaciones e Ingeniería del Municipio de San Juan hizo publicar el 11 de febrero de 2010, un anuncio o aviso en el periódico de circulación general "El Vocero de Puerto Rico", mediante el cual se notificó la celebración de un proceso de Solicitud de Cualificaciones ("Request for Qualifications") para el desarrollo del proyecto de referencia, incluyendo la permisología, diseño, construcción, arrendamiento y mantenimiento del Nuevo Centro, el cual se denominó y se publicó en el idioma inglés como "Development of the new Municipal Government Center of Río Piedras, Puerto Rico; Request for Qualifications" (en adelante, "RFQ" por sus siglas en inglés);

POR CUANTO: A través de dicho anuncio o aviso, se extendió una invitación general a todas aquellas personas interesadas en participar de dicho RFQ, el cual tenía el propósito de pre-cualificar o evaluar de forma preliminar la elegibilidad o idoneidad de éstas para competir en el proceso o etapa subsiguiente de solicitud o requerimiento de propuestas (“Request for Proposals”) (en adelante, “RFP” por sus siglas en inglés). Del propio RFQ se desprende que el Municipio estaría analizando y evaluando la capacidad técnica (“technical capacity”), la capacidad financiera (“financial capability”) y el historial de ejecución o cumplimiento e integridad (“record of performance and integrity”)² de los participantes, además del cumplimiento con los demás requisitos y especificaciones establecidos en los documentos que comprendían el RFQ. Por otra parte, el anuncio o aviso informaba a los interesados acerca del calendario de eventos o actividades que debían tomar en consideración, incluyendo la fecha para la publicación del RFQ, la reunión informativa, la fecha límite para el recibo y contestación de las preguntas, la fecha límite para la presentación de los estados de cualificaciones (“Qualification Statements”), la fecha para el aviso de los proponentes cualificados y la fecha estimada para la publicación del RFP;

POR CUANTO: Luego de varios trámites administrativos, el 2 de agosto de 2010, la Junta de Subastas procedió a notificar el “Aviso de Cualificación” mediante el cual se acordaba decretar elegibles e idóneos, para participar y competir en el proceso o etapa subsiguiente del RFP, a los siguientes proponentes: “Wall & Building Corporation; Property Rental & Investment; Starlight Development Group; Four Star Investment; Maranello Corporation, Inc.; y FR-Behar, LLC”. Al así hacerlo, la Junta determinó que los proponentes antes mencionados cumplían con los requisitos mínimos requeridos en el RFQ, en cuanto a su capacidad técnica (“technical capacity”), capacidad financiera (“financial capability”) y el historial de ejecución o cumplimiento e integridad (“record of performance and integrity”), además de que los encontraba en cumplimiento con los demás requisitos y especificaciones establecidos en los documentos que comprendían el RFQ. No obstante, la Junta descalificó a “Cecort Realty Development, Inc.”, ya que esta entidad no había presentado toda la documentación requerida, tales como: los estados financieros, la resolución corporativa, registro de comercio en el Departamento de Hacienda, certificaciones de no deuda de varias agencias, entre otros;

POR CUANTO: Con esos precedentes, y como parte de la continua revisión, estudio y consideración de los procesos manejados por el Área de Operaciones e Ingeniería del Municipio de San Juan, incluyendo el proceso para el desarrollo y construcción del Nuevo Centro, y habiéndose analizado y evaluado los documentos de cualificación presentados por los proponentes participantes, en conjunto con las disposiciones contenidas en el RFQ, se ha hecho manifiesto que la metodología que se ha utilizado para el anunciado proceso de RFP, limita la posibilidad de negociar directamente con los potenciales proponentes;

POR CUANTO: Desde su origen, el Nuevo Centro se ha concebido como un proyecto de diseño y construcción o “design-build” bajo la modalidad conocida como “Design-Build-Operate-Maintain-Lease Purchase”³ o “Design-Build-Finance-Operate-Maintain-Transfer”⁴, cuyo enfoque es agrupar todas las actividades, responsabilidades y riesgos que conlleva diseñar, construir, financiar, operar y mantener una obra o proyecto público de gran escala, con el propósito de transferir los mismos al sector privado para evitar de este modo la erogación cuantiosa de fondos públicos a corto plazo o de forma inmediata,

² Estos criterios de evaluación se desprenden del “Request for Qualifications”.

³ Callahan, Michael T., Procurement of Construction and Design Contracts, Vol. 1, pp. 72-73, Construction Law Library, Aspen Publishers, New York, 2005.

⁴ “Types of Public-Private Partnerships”, The National Council for Public-Private Partnerships, www.ncppp.org June 10, 2010 <<http://www.ncppp.org/howpart/ppptypes.shtml>>;

o subsanando la falta de los mismos para llevar a cabo el proyecto. De esta manera, también se procura que los costos de inversión puedan ser distribuidos por el término de arrendamiento, en comparación con el tradicional financiamiento "Pay-As-You-Go";

POR CUANTO: En términos de su implementación, este método alterno de contratación ("design-build") tiene el beneficio de permitir la ejecución u otorgamiento de un contrato único con múltiples fases del proceso de diseño y construcción, en lugar de exigir una serie de contratos separados, algunos de los cuales requerirían la celebración de subasta, acortando de esta forma el proceso de contratación, y eventualmente simplificando o reduciendo la asignación de las responsabilidades que resultan del diseño y la construcción de un proyecto. Además, el diseño y la construcción pueden llevarse a cabo de forma concurrente, lo cual acorta la duración del proyecto. Por otra parte, este método permite al Municipio tener en cuenta factores distintos al precio, tales como la experiencia y los conocimientos de los diversos equipos de diseño y construcción, y cómo se relacionan el uno con el otro, todo lo cual es crucial para constituir o parear un equipo de diseño y construcción que sea productivo y eficiente, y que mejor responda a las necesidades del Municipio;⁵

POR CUANTO: En el caso particular que nos ocupa, la intención de hacer uso de esta modalidad toma en consideración que el desarrollador y/o contratista que resulte seleccionado asuma la responsabilidad y los riesgos de diseñar, construir, financiar, operar y mantener el Nuevo Centro. En este sentido, se dispone para que los costos o gastos relacionados con dichas actividades sean asumidos en su totalidad por el desarrollador que sea seleccionado, según el procedimiento dispuesto en la presente Ordenanza, a cambio del pago de un canon de arrendamiento, por el uso y disfrute de la edificación, a ser efectuado por el Municipio durante el término de arrendamiento que sea fijado⁶, al final del cual se llevará a cabo la transmisión o cesión de dominio del mismo y sus mejoras a favor del Municipio por el valor nominal de un dólar (\$1.00) sin cargos o costos adicionales. Por su parte, en la determinación del canon razonable por el arrendamiento de los solares municipales, se podrá tomar en consideración el valor de los mismos, según se establezca en la Solicitud de Propuestas (en adelante, el "RFP"), el cual podrá ser deducido de la renta, mediante la fórmula que se acuerde, y sujeto siempre a las demás disposiciones estatutarias y reglamentarias aplicables así como de la presente Ordenanza;

POR CUANTO: Aunque sigue siendo la intención del Municipio llevar a cabo el proyecto bajo la modalidad antes mencionada de diseño y construcción ("Design-Build-Finance-Operate-Maintain-Transfer" o "Design-Build-Operate-Maintain-Lease Purchase"), se ha encontrado que el proceso de licitación que se pretendía utilizar para el mismo, sin la herramienta de negociación, no resulta ser el más adecuado o apropiado para la eventual adjudicación del proyecto, tomando en consideración la complejidad y envergadura del mismo, el tiempo de construcción y los costos estimados, además de los otros múltiples factores y criterios que deben ser analizados y evaluados para la selección de un desarrollador privado que pueda entregar una propuesta aceptable y viable económicamente para el Municipio;

POR CUANTO: Precisamente, una de las principales limitaciones que tiene el proceso de licitación, según aprobado inicialmente para este proyecto, es que el mismo no permite

⁵ Lozowicki, Edward B., "Public-Private Partnerships: P3s and Competitive Bidding Laws (Part III)", Construction & Infrastructure Law Blog, www.constructionandinfrastructurelawblog.com Posted at 8:38 AM on March 23, 2009 by Sheppard Mullin, June 14, 2010, <<http://www.constructionandinfrastructurelawblog.com/2009/03/articles/designbuild-and-public-private/publicprivate-partnerships-p3s-and-competitive-bidding-laws-part-iii/print.html>>

⁶ La Ordenanza Núm. 25, antes citada, no establecía un término fijo o máximo para la duración del arrendamiento de los solares municipales.

la eventual negociación con los proponentes que participen en el RFP. Es decir, una vez recibidas las propuestas de los desarrolladores interesados, el Municipio no podría celebrar una ronda de negociaciones con estos desarrolladores para explorar mejores condiciones para el desarrollo del proyecto, incluyendo los costos del mismo y su financiamiento a largo plazo. Lo anterior, debido a que dicha facultad no fue aprobada específicamente en la Ordenanza. Más aún, cuando se toma en consideración que los proyectos que se llevan a cabo bajo la modalidad antes mencionada de diseño y construcción tienen la particularidad de que el costo del diseño final, construcción, operación y mantenimiento no necesariamente se conoce con exactitud al momento de someterse las propuestas;

POR CUANTO: Dicho impedimento de negociación se debe al método utilizado para la obtención de propuestas para el Nuevo Centro, según autorizado en la Ordenanza ya que el proceso iniciado por el Municipio se enmarcó en las disposiciones aplicables específicamente a los procesos de subasta pública contenidas en la Ley de Municipios Autónomos, antes citada, y el Reglamento de Subastas del Municipio de San Juan, siéndole aplicable no solo las disposiciones de ambos cuerpos normativos sino de la jurisprudencia interpretativa sobre los procesos competitivos o de subasta pública en el gobierno para la adquisición de bienes y servicios.⁷ Sin embargo, el elemento de la negociación es un punto neurálgico para la viabilidad del proyecto de referencia toda vez que permite una confrontación directa y saludable del Municipio con los desarrolladores interesados en la obtención de mejores condiciones para la realización del mismo. La actual crisis financiera que el propio Municipio ha tenido que enfrentar en otros proyectos estratégicos requiere una mayor flexibilidad en el proceso que no ofrece el actual método de licitación que se ha implementado para el proyecto de referencia. Tal sería el caso para explorar alternativas viables para el financiamiento del proyecto a largo plazo y la reducción del costo de desarrollo y construcción, las cuales serían impensables en un proceso tradicional o formal de RFP o subasta. Esta situación podría provocar la cancelación del propio RFP en una etapa muy avanzada, retrasando un proyecto de gran envergadura e importancia para el redesarrollo y la revitalización del Centro Urbano de Río Piedras;

POR CUANTO: Por lo anterior, el Área de Operaciones e Ingeniería del Municipio de San Juan solicita a esta Legislatura Municipal que autorice al Municipio de San Juan, representado por su Alcalde, o el funcionario en quien éste delegue, a solicitar propuestas (“Request for Proposals”), sin sujeción al requisito de subasta pública, para el arrendamiento de varios inmuebles municipales para el diseño, construcción, financiamiento, operación y mantenimiento del Nuevo Centro, y de igual forma se autorice a negociar con los proponentes potenciales;

POR CUANTO: Esta alternativa para el desarrollo del proyecto, que se autoriza mediante la presente Ordenanza, permite al Municipio llevar a cabo un proceso informal y flexible que se adaptaría mejor a sus necesidades y conveniencias, incluyendo la discreción de negociar directamente con los desarrolladores interesados. Dicho proceso podría ser incluso con un desarrollador o varios desarrolladores. De la misma manera, podría llevarse a cabo un RFP abierto o por invitación que incluya una fase o etapa de negociación, la cual se encuentra en la actualidad excluida del proceso que nos ocupa;

POR CUANTO: Al implementarse el mecanismo recomendado, se coloca en manos del Municipio la seguridad y el control total sobre la selección del desarrollador sin las limitaciones que conlleva el proceso tradicional o formal de una subasta. Además,

⁷ Véase, Trans Ad de Puerto Rico, Inc. v. Junta de Subastas de la Autoridad Metropolitana de Autobuses, 2008 TSPR 110; R & B Power, Inc. v. E.L.A., 2007 TSPR 51.

permite al Municipio darle mayor peso a criterios que enfatizen los aspectos de conocimiento, experiencia, calidad, capacidad financiera e historial de cumplimiento;

POR CUANTO: También se aprueba esta Ordenanza a los fines de autorizar la posible exención del pago de contribuciones sobre la propiedad mueble e inmueble, de la imposición de arbitrios de construcción y del pago de patentes municipales sobre las actividades que genere la construcción del Nuevo Centro por tratarse de un proyecto de revitalización del Centro Urbano de Río Piedras bajo las disposiciones de la Ley Núm. 212 de 29 de agosto de 2002, conocida como “Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos de Puerto Rico”, 21 L.P.R.A. § 1095h, y cuando ello sea necesario y/o conveniente para lograr la viabilidad económica del proyecto, tomando en consideración la transmisión de estas economías a las propuestas presentadas por los proponentes;

POR CUANTO: Un principio cardinal del pensamiento democrático es que el poder decisional sobre los asuntos que afectan la vida de los ciudadanos en la democracia debe recaer en unos niveles, organismos y personas que le sean directamente responsables. Según nuestro esquema de gobierno, el organismo público y los funcionarios electos más cercanos a nuestra ciudadanía están constituidos en el gobierno municipal compuesto por el Alcalde y la Legislatura Municipal. Dicha entidad (gobierno municipal) es la unidad básica para la administración comunitaria. Su propósito es brindar los servicios más inmediatos que requieren los habitantes del municipio partiendo de los recursos disponibles y de sus proyecciones a corto, mediano y largo plazo;

POR CUANTO: En contraste con dicha aspiración social y política, nuestro ordenamiento legal, desviándose del principio democrático aquí anunciado, por mucho tiempo dejó de otorgarle a los gobiernos municipales los poderes y facultades esenciales para lograr el bien común al que aspira toda sociedad democrática, habiéndose reservado el Gobierno Central muchos de esos poderes y facultades que le son necesarios a los gobiernos municipales para realizar su obra. Esta extrema centralización fue producto de enfoques para el desarrollo de nuestro país que contribuyeron significativamente en el pasado, pero que a medida que ha ido madurando nuestro pensamiento político colectivo, se han convertido en impedimentos para el desarrollo. En alguna medida esa centralización respondió a una visión del mundo que concebía el desarrollo económico y social uniforme para todas las partes del conjunto social puertorriqueño. El esquema de control contribuyó y continúa contribuyendo en gran medida a la alta burocratización de nuestro Gobierno Central, afectando la calidad de los servicios que recibe la ciudadanía;

POR CUANTO: Para remediar esa situación, la Asamblea Legislativa declaró como política pública del Gobierno de Puerto Rico el otorgar a los municipios el máximo posible de autonomía y proveerles las herramientas financieras y los poderes y facultades necesarias para asumir un rol central y fundamental en su desarrollo urbano, social y económico. A través de la Ley de Municipios Autónomos, antes citada, se crearon los mecanismos para que los municipios tengan los poderes y facultades que son esenciales para un funcionamiento gubernamental democrático efectivo; poderes y facultades que antes de esta ley residían exclusivamente en el Gobierno Central. Esta transferencia de poderes y competencias, junto con la reducción de la intervención del Gobierno Central en los asuntos municipales y la ampliación del marco de acción del municipio a áreas que le estuvieron vedadas o grandemente limitadas, han propulsado en los últimos años una reforma municipal que ha redefinido el gobierno municipal y, como consecuencia, ha provocado una reestructuración del Gobierno Central, encaminada a democratizar más aún nuestros procesos de administración pública garantizándole a la ciudadanía un gobierno efectivo, ágil y responsivo a sus necesidades y aspiraciones;

POR CUANTO: Consistente con la aspiración de que los municipios puedan disfrutar de aquellos poderes y facultades que les permitan atender sus asuntos de forma eficaz, el Artículo 1.004 de la Ley de Municipios Autónomos, 21 L.P.R.A. § 4002, dispone que los poderes y facultades conferidos a los municipios por dicha ley o cualquier otra ley, excepto disposición en contrario, se interpretarán liberalmente, en armonía con la buena práctica de política pública fiscal y administrativa, de forma tal que se propicie el desarrollo e implantación de la política pública enunciada en la referida ley de garantizar a los municipios facultades necesarias en el orden jurídico, fiscal y administrativo para atender eficazmente las necesidades y el bienestar de los habitantes del mismo;

POR CUANTO: La Ley de Municipios Autónomos define al municipio como aquella entidad jurídica de gobierno local, subordinada a la “Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico” y a sus leyes, cuya finalidad es el bien común local y, dentro de éste y en forma primordial, la atención de asuntos, problemas y necesidades colectivas de sus habitantes. Cada municipio tiene capacidad legal independiente y separada del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con sucesión perpetua y capacidad legislativa, administrativa y fiscal en todo asunto de naturaleza municipal. Véase, Artículo 1.005 de la Ley de Municipios Autónomos, 21 L.P.R.A. § 4003;⁸

POR CUANTO: El Artículo 1.006 de la Ley de Municipios Autónomos, 21 L.P.R.A. § 4004, reconoce la autonomía de todo municipio en el orden jurídico, económico y administrativo. Su 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. Además, las ordenanzas, resoluciones y reglamentos municipales no podrán suspenderse ni dejarse sin efecto, excepto por orden de tribunal competente. Tampoco se 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: En virtud del Artículo 2.001 de la Ley de Municipios Autónomos, 21 L.P.R.A. § 4051, la Asamblea Legislativa le otorgó a los municipios los poderes necesarios y convenientes para ejercer todas las facultades correspondientes a un gobierno local y lograr sus fines y funciones;

POR CUANTO: Además de lo dispuesto en otras disposiciones de la propia Ley de Municipios Autónomos o en cualesquiera otras leyes, el artículo antes citado inviste a los municipios, entre otros, con los siguientes poderes y facultades:

- (1) Poseer y administrar bienes muebles e inmuebles y arrendarlos de conformidad a la Ley de Municipios Autónomos;
- (2) Vender, gravar y enajenar cualquiera de sus propiedades con sujeción a las disposiciones de ley u ordenanza aplicables;
- (3) Adquirir y habilitar los terrenos para cualquier clase de obra pública y construir, mejorar, reparar, reconstruir y rehabilitar facilidades de

⁸ La Ley de Municipios Autónomos representa la fuente legal de donde emanan los derechos y poderes conferidos a los municipios y la misma le reconoció a éstos su autonomía en el orden jurídico, económico y administrativo. Véase, Op. Sec. Just. Núm. 5 de 1993.

cualquier clase, tipo o naturaleza para cualquier fin público autorizado por ley;

- (4) 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;
- (5) Ejercer todas las facultades que por ley se le deleguen y aquéllas incidentales y necesarias, entre otros;

POR CUANTO: El Artículo 9.005 de la Ley de Municipios Autónomos, 21 L.P.R.A. § 4455, dispone, en su parte pertinente, que toda permuta, gravamen, arrendamiento, venta o cesión de propiedad municipal deberá ser aprobada por la Legislatura Municipal, mediante ordenanza o resolución al efecto. En el caso de la venta⁹ y arrendamiento de cualquier propiedad municipal, la misma deberá hacerse mediante el procedimiento de subasta pública, excepto en los casos allí mencionados. No obstante a lo antes dispuesto, el Artículo 9.011 de la Ley de Municipios Autónomos, 21 L.P.R.A. § 4461, permite una excepción para el arrendamiento sin subasta de bienes inmuebles municipales cuando el interés público así lo requiera. En tales circunstancias, el citado artículo dispone que el Municipio mediante ordenanza podrá reglamentar el arrendamiento de la propiedad municipal mueble e inmueble a base de un canon razonable y sin sujeción al requisito de subasta pública. En dicha ordenanza se especificarán las razones por las cuales se considera justo y necesario prescindir del requisito de subasta. El canon de arrendamiento razonable se determinará tomando como base el costo y la vida útil de la propiedad y los tipos de arrendamiento prevalecientes en el mercado;

POR CUANTO: El Artículo 8.004 (b) de la Ley de Municipios Autónomos, 21 L.P.R.A. § 4354 (b), dispone que aunque no podrá gastarse u obligarse en año fiscal cantidad alguna que exceda de las asignaciones y los fondos autorizados por ordenanza o resolución para dicho año, y tampoco se podrá comprometer, en forma alguna, al municipio en ningún contrato o negociación para pago futuro de cantidades que excedan a las asignaciones y los fondos, excluye de lo así dispuesto a los contratos de arrendamiento de propiedad mueble e inmueble y de servicios;

POR CUANTO: En lo que respecta a las exenciones contempladas en la presente Ordenanza, el Artículo 5.01 de la Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos de Puerto Rico, 21 L.P.R.A. § 1095h, dispone, en su parte pertinente, que los respectivos gobiernos municipales podrán aprobar ordenanzas que eximan del pago de contribuciones sobre la propiedad mueble e inmueble de la imposición de arbitrios de construcción y del pago de patentes municipales para incentivar construcciones, mejoras, adquisición de maquinaria y equipo para proyectos de rehabilitación o negocios que se establezcan o desarrollen en los centros urbanos al amparo de las disposiciones del citado estatuto. En este contexto, el citado estatuto provee para que cada municipio pueda establecer el monto, la duración de la exención correspondiente, y las condiciones para su concesión y disfrute con el propósito de atraer el desarrollo del proyecto de revitalización al centro urbano y lograr los objetivos de la ley.

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

⁹ Véase, Artículo 10.001 de la citada ley, 21 L.P.R.A. § 4501.

Sección 1ra.: Se enmienda la “Sección 1ra. de la Ordenanza 25, Serie 2009-2010, aprobada el 3 de febrero de 2010”, y se le adicionan los incisos (a), (b) y (c), para que lea como sigue: Núm.

“Sección 1ra.: Solares Dedicados para el Establecimiento del Nuevo Centro de Gobierno Municipal de Río Piedras.-

(a) Enmendar la “Ordenanza Núm. 23, Serie 2007-2008, aprobada el 22 de diciembre de 2007”, a fin de incluir tres (3) nuevas propiedades, solares o parcelas, bajo el “Bloque L” en la Tabla de Propiedades del “Plan Maestro para el Redesarrollo y la Revitalización del Distrito Especial de la Plaza de Convalecencia de Río Piedras” (“Río 2012”), las cuales son necesarias, útiles o convenientes para el diseño, construcción, financiamiento, operación y mantenimiento del “Nuevo Centro de Gobierno Municipal de Río Piedras”, y cuya descripción y datos registrales se detallan a continuación:

(A) Estacionamiento de la Calle Tizol

-----**URBANA:** Predio de terreno radicado en Río Piedras con una cabida superficial de 1.70 cuerdas, equivalente a 4,167.1896 metros cuadrados; en lindes por el NORTE, con terrenos del E.L.A., Antonio Vázquez, Pedro Rosario, Familia 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 1; y por el OESTE, con terrenos de Carmen Jiménez Vda. de Navarro y con la Calle Tizol.-----

-----Esta propiedad fue adquirida mediante demanda de expropiación forzosa en el Caso E-60-238 por Resolución del 14 de noviembre de 1972 dictada por la Jueza Adaljisa Diez Collazo.-----

-----La propiedad consta inscrita al folio 90 del tomo 955 de la Sección Primera del Registro de la Propiedad de San Juan, Finca Núm. 25,996.-----

(B) Solar B / Calle Tavárez Núm. 1161

-----**URBANA:** Solar en Río Piedras marcado con el número 20 con una cabida superficial de 310.00 metros cuadrados. En lindes por el Norte, en 15.50 metros con la Calle Eloisa; por el Sur, en 15.50 metros con solar número 33; por el Este, en 20.00 metros con solar número 21; y por el Oeste, en 20.00 metros con la Calle María Luisa.-----

-----Enclava edificación de tres (3) plantas para tres (3) viviendas independientes.-----

-----Se segrega de la finca 936, inscrita al folio 238 del tomo 16 de Río Piedras Norte.-----

-----La propiedad consta inscrita al folio 175 del tomo 177 de Río Piedras Norte, Registro de la Propiedad de San Juan, Sección II, Finca Núm. 1,256.-----

(C) Solar A / Calle Tavárez Núm. 1163

-----**URBANA:** Parcela de terreno o solar en Río Piedras, Puerto Rico, antes Barrio Monacillos, con una cabida de 350.00 metros cuadrados. En lindes por el Norte, en 14.00 metros con Solar de Lupercio Colberg; por el Sur, en 14.00 metros con Calle Eloisa; por el Este, fondo en 25.00 metros con resto de la finca principal; y por el Oeste, frente en 25.00 metros con Calle María Luisa.-----

-----Este solar está marcado con el número 5.-----

-----Se segrega de la finca 936, inscrita al folio 209 del tomo 110 de Río Piedras.-----

-----La propiedad consta inscrita al folio 137 del tomo 234 de Río Piedras Norte, Registro de la Propiedad de San Juan, Sección II, Finca Núm. 7,808.-----

(b) Se autoriza la agrupación o consolidación de los solares antes descritos en el documento notarial correspondiente.

(c) El Municipio se asegurará que los solares previamente descritos se encuentren libre de cargas y gravámenes que impidan el desarrollo del proyecto objeto de la presente Ordenanza.”

Sección 2da.: Se enmienda la “Sección 4ta. de la Ordenanza Núm. 25, Serie 2009-2010, aprobada el 3 de febrero de 2010”, para que lea como sigue:

“Sección 4ta.: Garantía o Colateral; Solares.-

Se autoriza al Alcalde, o el funcionario en quien éste delegue, a que como parte de las negociaciones para el diseño, construcción, financiamiento, operación y mantenimiento del “Nuevo Centro de Gobierno Municipal de Río Piedras”, se acuerde con el desarrollador seleccionado el utilizar los solares antes descritos como garantía o colateral para el financiamiento de la construcción del “Nuevo Centro de Gobierno Municipal de Río Piedras”, si fuere necesario.”

Sección 3ra.: Se enmienda la “Sección 5ta. de la Ordenanza Núm. 25, Serie 2009-2010, aprobada el 3 de febrero de 2010”, para que lea como sigue:

“Sección 5ta.: Constitución de Derecho de Superficie.-

Se autoriza la constitución de derecho de superficie sobre las propiedades, solares o parcelas antes descritas, en el documento notarial correspondiente, para el diseño, construcción, financiamiento, operación y mantenimiento del “Nuevo Centro de Gobierno Municipal de Río Piedras”.”

Sección 4ta.: Se enmienda la “Sección 9na. de la Ordenanza Núm. 25, Serie 2009-2010, aprobada el 3 de febrero de 2010”, y se le adicionan los incisos (a) y (b) para que lea como sigue:

“Sección 9na.: Traducción; Idioma.-

(a) Se podrá traducir esta Ordenanza al idioma inglés a fin de que pueda ser notificada la misma junto con la Solicitud de Cualificaciones y/o

Propuestas a proponentes interesados de otras jurisdicciones estatales y/o foráneas que estén autorizados o puedan estar autorizados por ley a llevar a cabo negocios en Puerto Rico por sí o a través de terceros autorizados a hacer negocios en Puerto Rico.

(b) La Solicitud de Propuestas (“Request for Proposals”) podrá publicarse en español y/o inglés.”

Sección 5ta.: Se adicionan los “Capítulos I, II, III, IV, V y VI a la Ordenanza Núm. 25, Serie 2009-2010, aprobada el 3 de febrero de 2010”, para establecer el “Reglamento para el Arrendamiento de Bienes Inmuebles Municipales, Sin Sujeción al Requisito de Subasta Pública, para el Diseño, Construcción, Financiamiento, Operación y Mantenimiento del Nuevo Centro de Gobierno Municipal de Río Piedras”, que se hace formar parte de la presente Ordenanza, para que lea como sigue:

**“GOBIERNO DE PUERTO RICO
MUNICIPIO DE LA CIUDAD CAPITAL
SAN JUAN BAUTISTA**

**REGLAMENTO PARA EL ARRENDAMIENTO DE
BIENES INMUEBLES MUNICIPALES, SIN SUJECIÓN AL
REQUISITO DE SUBASTA PÚBLICA, PARA EL
DISEÑO, CONSTRUCCIÓN, FINANCIAMIENTO,
OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL
“NUEVO CENTRO DE GOBIERNO MUNICIPAL
DE RÍO PIEDRAS”**

TABLA DE CONTENIDO

**CAPÍTULO I.
DISPOSICIONES PRELIMINARES**

- Artículo 1. - Título
- Artículo 2. - Base Legal
- Artículo 3. - Propósitos
- Artículo 4. - Aplicabilidad
- Artículo 5. - Interrelación con Otras Normas
- Artículo 6. - Definiciones
- Artículo 7. - Normas de Interpretación, Palabras y Frases

**CAPÍTULO II.
ESPECIFICACIONES, TÉRMINOS Y CONDICIONES
GENERALES DE LA SOLICITUD DE PROPUESTAS
 (“REQUEST FOR PROPOSALS”)**

- Artículo 8. - Solicitud de Propuestas (“Request for Proposals”) Sin Sujeción al Requisito de Subasta Pública; Autorización
- Artículo 9. - Alcance de los Trabajos
- Artículo 10. - Obligación Principal del Desarrollador Seleccionado
- Artículo 11. - Obligación Principal del Municipio
- Artículo 12. - Transmisión o Cesión de Dominio de la Edificación
- Artículo 13. - Aprobación Final
- Artículo 14. - Permisos y/o Endosos; Autorización
- Artículo 15. - Notificación de la Solicitud de Propuestas (“Request for Proposals”)

- Artículo 16. - Cancelación y Renovación de la Solicitud de Propuestas (“Request for Proposals”)
- Artículo 17. - Solicitud de Cualificaciones (“Request for Qualifications”)
- Artículo 18. - Solicitud de Propuestas (“Request for Proposals”); Procedimientos y Guías; Especificaciones, Términos y Condiciones
- Artículo 19. - Solicitud de Propuestas (“Request for Proposals”); Contenido General
- Artículo 20. - Gerencia del Proyecto
- Artículo 21. - Aspectos Técnicos
- Artículo 22. - Programa de Diseño y Construcción
- Artículo 23. - Programa de Dirección, Operación y Mantenimiento
- Artículo 24. - Control y Garantía de Calidad
- Artículo 25. - Plan Financiero
- Artículo 26. - Criterios de Evaluación; Sistema de Puntuación
- Artículo 27. - Criterio General de Selección; Mejor Valor (“Best Value”)
- Artículo 28. - Fianza de Licitación (“Bid Bond”)
- Artículo 29. - Fianzas de Pago y Ejecución o Cumplimiento (“Payment and Performance Bond”)
- Artículo 30. - Seguros
- Artículo 31. - Otras Garantías, Fianzas y Seguros

**CAPÍTULO III.
DISPOSICIONES RELATIVAS AL ARRENDAMIENTO
DE LOS INMUEBLES O SOLARES MUNICIPALES
Y SOBRE LA EDIFICACIÓN**

- Artículo 32. - Término del Arrendamiento de los Inmuebles o Solares; Prórroga
- Artículo 33. - Informe de Valoración y Estudio de Renta
- Artículo 34. - Canon de Arrendamiento Razonable por el Uso de los Solares; Determinación y Aprobación Final
- Artículo 35. - Método de Pago del Canon de Arrendamiento por el Uso de los Solares
- Artículo 36. - Opción de Adquirir el Derecho de Propiedad Sobre la edificación
- Artículo 37. - Opción de Vender el/los Solar/es
- Artículo 38. - Acta de Edificación
- Artículo 39. - Subarrendamiento
- Artículo 40. - Mejoras a la Edificación; Remodelaciones, Ampliaciones
- Artículo 41. - Relocalización de la Estación de Bomberos y el Cuartel de la Policía Municipal de San Juan

**CAPÍTULO IV
PROCESO DE EVALUACIÓN, NEGOCIACIÓN
Y RECOMENDACIÓN**

- Artículo 42. - Evaluación de las Propuestas; Comité Evaluador
- Artículo 43. - Informe Sobre Recomendación para Negociación
- Artículo 44. - Proceso de Negociación; Comité Negociador
- Artículo 45. - Exenciones; Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos de Puerto Rico
- Artículo 46. - Informe Sobre Recomendación para Contratación

**CAPÍTULO V.
ACUERDO PRELIMINAR Y FINAL**

- Artículo 47. - Acuerdo Preliminar
- Artículo 48. - Especificaciones, Términos y Condiciones del Acuerdo Preliminar
- Artículo 49. - Redacción del Acuerdo Preliminar; Cláusula de Ratificación o Aprobación Final
- Artículo 50. - Certificación de la Oficina de Presupuesto
- Artículo 51. - Fianzas de Pago y Ejecución o Cumplimiento (“Payment and Performance Bond”)
- Artículo 52. - Seguros
- Artículo 53. - Otras Garantías, Fianzas y Seguros
- Artículo 54. - Resolución de Disputas
- Artículo 55. - Terminación del Acuerdo Final o Contrato; Suspensión de Pagos; Daños Líquidos
- Artículo 56. - Monitoreo y Seguimiento; Inspección
- Artículo 57. - Exenciones; Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos de Puerto Rico
- Artículo 58. - Acuerdo Final o Contrato
- Artículo 59. - Incorporación por Referencia

**CAPÍTULO VI.
DISPOSICIONES FINALES**

- Artículo 60. - Intervención Indevida
- Artículo 61. - Prohibición
- Artículo 62. - Separabilidad
- Artículo 63. - Vigencia

**“CAPÍTULO I.
DISPOSICIONES PRELIMINARES**

Artículo 1. Título.-

- 1.1 Este Reglamento se conocerá y podrá ser citado como el “Reglamento para el Arrendamiento de Bienes Inmuebles Municipales, Sin Sujeción al Requisito de Subasta Pública, para el Diseño, Construcción, Financiamiento, Operación y Mantenimiento del Nuevo Centro de Gobierno Municipal de Río Piedras”.

Artículo 2. Base Legal.-

- 2.1 Se adopta y promulga este Reglamento al amparo del Artículo 9.011 de la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como “Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, 21 L.P.R.A. § 4461, el cual dispone que cuando el interés público así lo requiera, los municipios, mediante Ordenanza, podrán reglamentar el arrendamiento de la propiedad municipal mueble e inmueble a base de un canon razonable y sin sujeción al requisito de subasta pública.
- 2.2 Este Reglamento se aprueba, además, considerando las disposiciones del Artículo 8.004 (b) de la Ley de Municipios

Autónomos, antes citada, 21 L.P.R.A. § 4354 (b), el cual dispone que aunque no podrá gastarse u obligarse en año fiscal cantidad alguna que exceda de las asignaciones y los fondos autorizados por ordenanza o resolución para dicho año, y tampoco se podrá comprometer, en forma alguna, al municipio en ningún contrato o negociación para pago futuro de cantidades que excedan a las asignaciones y los fondos, excluye de lo así dispuesto a los contratos de arrendamiento de propiedad mueble e inmueble y de servicios.

- 2.3** En lo que respecta a las exenciones contempladas en el presente Reglamento, el Artículo 5.01 de la Ley Núm. 212 de 29 de agosto de 2002, conocida como “Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos de Puerto Rico”, 21 L.P.R.A. § 1095h, dispone, en su parte pertinente, que los respectivos gobiernos municipales podrán aprobar ordenanzas que eximan del pago de contribuciones sobre la propiedad mueble e inmueble de la imposición de arbitrios de construcción y del pago de patentes municipales para incentivar construcciones, mejoras, adquisición de maquinaria y equipo para proyectos de rehabilitación o negocios que se establezcan o desarrollen en los centros urbanos al amparo de las disposiciones del citado estatuto. En este sentido, cada municipio podrá establecer el monto, la duración de la exención correspondiente, y las condiciones para su concesión y disfrute con el propósito de atraer el desarrollo del proyecto de revitalización al centro urbano y lograr los objetivos de la ley.

Artículo 3. Propósitos.-

- 3.1** Este Reglamento tiene el propósito de establecer los criterios, procedimientos, términos y condiciones, que serán tomados en consideración para la realización de un proceso de Solicitud de Propuestas (“Request for Proposals”) para el arrendamiento de varios inmuebles o solares municipales, descritos en la Ordenanza habilitadora, que permita el diseño, construcción, financiamiento, operación y mantenimiento del denominado “Nuevo Centro de Gobierno Municipal de Río Piedras”.

Artículo 4. Aplicabilidad.-

- 4.1** Las disposiciones de este Reglamento serán aplicables al procedimiento de Solicitud de Propuestas (“Request for Proposals”) a ser llevado a cabo por el Municipio para el diseño, construcción, financiamiento, operación y mantenimiento del denominado “Nuevo Centro de Gobierno Municipal de Río Piedras”.
- 4.2** Este Reglamento también aplicará a los funcionarios y empleados del Municipio de San Juan que participen en el procedimiento de Solicitud de Propuestas (“Request for Proposals”), antes mencionado, sea su nombramiento uno en el servicio de confianza, carrera, transitorio o irregular, y a todas aquellas personas naturales o jurídicas que participen directa o indirectamente en dicho procedimiento, incluyendo proponentes.

- 4.3 Si se utilizaren fondos federales en todo o en parte para el proyecto, se aplicarán las disposiciones contenidas en la legislación y/o reglamentación federal correspondiente, y las disposiciones de este Reglamento que no entren en conflicto con las anteriores.

Artículo 5. Interrelación con Otras Normas.-

- 5.1 En la interpretación de las disposiciones de este Reglamento se tomará en consideración la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como “Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, 21 L.P.R.A. § 4001 et seq, y cualquier Ordenanza o Resolución que sea aprobada por la Legislatura Municipal.
- 5.2 Cuando se utilicen fondos federales y/o cuando aplique cualquier legislación y/o reglamentación federal, solamente aplicarán aquellas disposiciones de este Reglamento que no entren en conflicto con las anteriores.
- 5.3 Todos los funcionarios y/o empleados municipales participantes en el procedimiento de Solicitud de Propuestas (“Request for Proposals”) contemplado en este Reglamento, deberán cumplir estrictamente con las disposiciones de la Ley Núm. 12 de 24 de julio de 1985, conocida como “Ley de Ética Gubernamental del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, según enmendada, 3 L.P.R.A. § 1801 et seq, y el “Reglamento de Ética Gubernamental de la Oficina de Ética Gubernamental, aprobado el 23 de noviembre de 1992”, según enmendado, Reglamento Núm. 4827.
- 5.4 Todos los proponentes participantes en el procedimiento de Solicitud de Propuestas (“Request for Proposals”) contemplado en este Reglamento, deberán cumplir estrictamente con las disposiciones de la Ley Núm. 84 de 18 de junio de 2002, conocida como “Ley para Establecer un Código de Ética para Contratistas, Proveedores de Bienes y Servicios, y Solicitantes de Incentivos Económicos de las Agencias Ejecutivas del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, según enmendada, 3 L.P.R.A. § 1755 et seq., y cualquier reglamento aprobado a tales fines.

Artículo 6. Definiciones.-

- 6.1 Las siguientes palabras o frases son términos abreviados cuyos significados serán los que a continuación se expresan, dondequiera que aparezcan usados o aludidos en este Reglamento, a no ser que se exprese o indique lo contrario o del contexto se entienda claramente otro sentido:

- .1 **Acuerdo Final.-** Significará el documento otorgado entre el Alcalde, o el funcionario en quien éste delegue, y el proponente recomendado para contratación, para el diseño, construcción, financiamiento, operación y

mantenimiento del “Nuevo Centro de Gobierno Municipal de Río Piedras”, y el arrendamiento de los solares municipales descritos en la Ordenanza habilitadora y la edificación a ser erigida en los mismos. Este “Acuerdo Final”, también denominado “Contrato”, se deberá elevar a escritura pública para su inscripción correspondiente en el Registro de la Propiedad por Notario Público designado por el Alcalde o el funcionario designado por éste.

- .2 **Acuerdo Preliminar.**- Significará el documento otorgado y firmado entre el Sub-Director Ejecutivo, o el funcionario designado por el Alcalde, o el funcionario en quien éste delegue para presidir el Comité Negociador, y el proponente recomendado para contratación, el cual incorporará los términos y condiciones que le serán presentados al Alcalde para su revisión, estudio, consideración y aprobación, para el diseño, construcción, financiamiento, operación y mantenimiento del “Nuevo Centro de Gobierno Municipal de Río Piedras”, y el arrendamiento de los solares municipales descritos en la Ordenanza habilitadora y la edificación a ser erigida en los mismos.
- .3 **Alcalde.**- Significará el Primer Ejecutivo del Municipio de la Ciudad Capital San Juan Bautista o Municipio de San Juan.
- .4 **Arrendamiento de los Solares.**- Significará el acuerdo mediante el cual el Municipio le concede al desarrollador seleccionado el uso y disfrute de los solares municipales descritos en la Ordenanza habilitadora, para el diseño, construcción, financiamiento, operación y mantenimiento del “Nuevo Centro de Gobierno Municipal de Río Piedras”, a cambio de un canon de arrendamiento razonable en la forma dispuesta en la Ordenanza habilitadora o este Reglamento.
- .5 **Arrendamiento de la Edificación.**- Significará el acuerdo mediante el cual el desarrollador seleccionado le concede al Municipio el uso y disfrute de la edificación a ser erigida en los solares municipales descritos en la Ordenanza habilitadora, a ser conocida como “Nuevo Centro de Gobierno Municipal de Río Piedras”, a cambio del pago de un canon de arrendamiento por el término o período que se disponga en el acuerdo final o contrato, según dispuesto en el presente Reglamento.
- .6 **Canon de Arrendamiento por el Uso y Disfrute de la Edificación.**- Significará el pago en metálico o de otra forma que hará el Municipio al desarrollador seleccionado por el uso y disfrute de la edificación que albergará el Nuevo Centro.

- .7 Canon de Arrendamiento por el Uso y Disfrute de los Solares.**- Significará el pago en metálico o de otra forma que hará el desarrollador seleccionado al Municipio por el uso y disfrute de los solares municipales descritos en la Ordenanza habilitadora y este Reglamento.
- .8 Comité Evaluador.**- Significará el grupo de personas designadas por el Alcalde, o el funcionario en quien éste delegue, para analizar y evaluar las propuestas presentadas en el proceso de Solicitud de Propuestas (“Request for Proposals”) autorizado mediante la Ordenanza habilitadora y este Reglamento, y para emitir las recomendaciones que estime apropiadas y pertinentes en cuanto al/los proponente/s que participará/n en el proceso de negociación.
- .9 Comité Negociador.**- Significará el grupo de personas designadas por el Alcalde, o el funcionario en quien éste delegue, para negociar con el/los proponente/s recomendado/s para participar en dicha etapa, y emitir las recomendaciones que estimen apropiadas y pertinentes en cuanto al proponente o propuesta que deba ser objeto de contratación. Este comité podrá estar compuesto por los mismos integrantes del Comité Evaluador.
- .10 Comité Revisor.**- Significará el organismo interno del Municipio que podrá designar el Alcalde, o el funcionario en quien éste delegue, con el propósito de revisar y evaluar los Informes de Valoración y certificar por escrito su recomendación.
- .11 Contrato.**- Véase, “Acuerdo Final”.
- .12 Contrato de Arrendamiento.**- Significará aquella parte del acuerdo final o contrato relativa al arrendamiento ya sea de los solares o la edificación del Nuevo Centro.
- .13 Construcción.**- Significarán las actividades relacionadas directa o indirectamente con la construcción de la edificación que albergará el “Nuevo Centro de Gobierno Municipal de Río Piedras”, incluyendo sus facilidades y mejoras intramuros y extramuros. También se entenderá incluida toda actividad de demolición, remoción, traslado o relocalización de cualquier edificación, obra, estructura, casa o construcción de similar naturaleza fija y permanente, pública o privada, realizada para la construcción del Nuevo Centro. Incluye cualquier movimiento de tierra y obras de excavación de cualquier naturaleza.
- .14 Desarrollador Seleccionado.** - Significará el proponente recomendado para contratación por el Comité Negociador, luego de la firma del acuerdo final o contrato.

- .15 **Desarrollo.**- Significará en términos generales el diseño, construcción, financiamiento, operación y mantenimiento del “Nuevo Centro de Gobierno Municipal de Río Piedras”, y todas aquellas actividades que directamente o indirectamente se hacen necesarias y/o convenientes para su viabilidad o logro.
- .16 **Descalificación.**- Significará la eliminación de un proponente del proceso de Solicitud de Propuestas (“Request for Proposals”) por incumplimiento con requisitos mandatorios o por incurrir en alguna práctica de las prohibidas por ley y reglamento en estos procesos, y/o la Ordenanza habilitadora y este Reglamento.
- .17 **Diseño.**- Significará todos los trabajos relacionados con la preparación o confección de los planos y especificaciones necesarios y/o convenientes para la construcción del Nuevo Centro, incluyendo, pero sin limitarse, a lo siguiente: diseño esquemático, preliminar y final; desarrollo de diseño; documentos de construcción; supervisión del proceso de construcción; planos “as-built”; entre otros.
- .18 **Documentos Contractuales.**- Significará aquellos documentos que conjuntamente con el contrato o acuerdo se harán formar parte de éste último y serán vinculantes entre el Municipio y el desarrollador por virtud de la Ordenanza habilitadora, este Reglamento y la “Solicitud de Propuestas” (“Request for Proposals”) o el acuerdo final o contrato en sí.
- .19 **Edificación.**- Significará la estructura, edificio, construcción, establecimiento, plantel o instalación, en el cual estará albergado el “Nuevo Centro de Gobierno Municipal de Río Piedras”, incluyendo sus anexos, mejoras y ampliaciones.
- .20 **Edificio.**- Significará la construcción fija, con techo y paredes, hecha con materiales resistentes, para ser ocupada permanente o temporalmente por personas o para otros usos en el contexto del Nuevo Centro. El término edificio será interpretado como si fuera seguido de la frase: o parte del mismo.
- .21 **Empleado Municipal.**- Significará toda persona que ocupe un puesto y empleo en el Municipio de San Juan que no esté investido de parte de la soberanía del gobierno municipal y comprende los empleados regulares, irregulares, de confianza, empleados con nombramientos transitorios y los que estén en período probatorio.
- .22 **Especificaciones.**- Significará el conjunto de las características primordiales propias de los bienes o

servicios señaladas como referencia en la Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals"), así como las características físicas, funcionales, estéticas y de calidad con que se describe el tipo de bienes, obras o servicios que se requiere, así como el conjunto de estipulaciones sobre el método de instalación, ensamblaje o acoplamiento.

- .23 Estudio de Renta.**- Significará el estudio mediante el cual el Municipio determina, justifica y certifica el justo valor de un canon de arrendamiento para el espacio a ser arrendado, teniendo en cuenta, entre otros, la localización de la edificación, el estado de la misma, y los servicios a ser suministrados por el desarrollador (arrendador) como parte del contrato de arrendamiento.
- .24 Facilidad.**- Significará toda construcción, estructura, edificación, establecimiento, plantel, instalación, planta, campo, centro y cualquier otra, relacionada con el "Nuevo Centro de Gobierno Municipal de Río Piedras", incluyendo sus anexos y el terreno donde ubique, o donde esté construido, levantado, edificado, reconstruido, reparado, habilitado, rehabilitado, mantenido, operado, arrendado, en usufructo o uso por el Municipio de San Juan, para cualquier fin o utilidad pública y/o privada debidamente autorizado por la Ordenanza habilitadora, este Reglamento y toda aquella otra de igual o similar naturaleza a las anteriores que represente un uso dotacional para fin particular o público.
- .25 Fianza.**- Significará la garantía prestada por cualquiera de los proponentes para asegurar el cumplimiento de alguna obligación requerida por virtud de ley, reglamento, la Ordenanza habilitadora, este Reglamento y/o en los documentos relacionados con la Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals") que por la presente se autoriza, ya sea mediante dinero, o a través de compañías fiadoras autorizadas legalmente a hacer negocios en Puerto Rico.
- .26 Fianza de Ejecución ("Performance Bond").**- Significará la fianza o garantía prestada por el desarrollador previo al comienzo de los trabajos relacionados con la construcción del Nuevo Centro, a los fines de garantizar la terminación de la obra, ya sea mediante dinero o a través de compañías fiadoras autorizadas legalmente a hacer negocios en Puerto Rico.
- .27 Fianza de Licitación ("Bid Bond").**- Significará la fianza o garantía provisional requerida a todos los proponentes que interesen participar en el proceso de Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals"), la cual podrá ser prestada mediante dinero o a través de compañías fiadoras autorizadas legalmente a hacer

negocios en Puerto Rico, con el propósito de asegurar que habrán de cumplir o sostener sus respectivas propuestas durante todo el proceso de la Solicitud de Propuestas (“Request for Proposals”). Dicha fianza o garantía les será devuelta una vez se notifique la selección del/los desarrollador/es para el proceso de negociación. Disponiéndose que dicha fianza será mantenida vigente por el/los proponente/s recomendado/s para participar en el proceso de negociación hasta tomada la determinación final del proponente recomendado para contratación.

- .28 Fianza de Pago (“Payment Bond”).**- Significará la fianza o garantía prestada por el desarrollador previo al comienzo de los trabajos de construcción del Nuevo Centro, a los fines de asegurar el pago correspondiente a subcontratistas, obreros o trabajadores, suplidores o materialistas en el proyecto, ya sea mediante dinero o a través de compañías fiadoras autorizadas legalmente a hacer negocios en Puerto Rico.
- .29 Financiamiento.**- Significará el conjunto de recursos monetarios financieros que deberá aportar el desarrollador para el diseño, construcción, operación y mantenimiento del Nuevo Centro, ya sea por virtud de préstamos así como de recursos propios.
- .30 Funcionario Municipal.**- Significará toda persona que ocupe un cargo público electivo de nivel municipal, el Director Ejecutivo, los Sub-Directores Ejecutivos, el Secretario de la Legislatura y los directores de las Unidades Administrativas de la Rama Ejecutiva Municipal.
- .31 Informe Sobre Recomendación para Negociación.**- Significará el informe a ser emitido por el Comité Evaluador el cual contendrá el resultado del análisis y evaluación de las propuestas presentadas como parte del proceso de Solicitud de Propuestas (“Request for Proposals”), y la tabulación justificando su recomendación de orden para la recomendación de la mejor propuesta o para negociar con las firmas proponentes tomando en consideración las puntuaciones obtenidas por éstos.
- .32 Informe Sobre Recomendación para Contratación.**- Significará el informe a ser emitido por el Comité Negociador al Alcalde el cual incluye las razones para la recomendación del proponente escogido, una descripción del proceso efectuado, incluyendo comparaciones entre la propuesta recomendada para contratación frente a las otras que fueron negociadas, toda aquella otra información y/o documentación pertinente al proceso y a la evaluación llevada a cabo, y los términos y condiciones esenciales negociadas con el proponente recomendado para contratación.

- .33 Informe de Valoración.**- Significará el documento que prepara un tasador a petición del Municipio en el cual surge el valor de la propiedad al momento de llevarse a cabo y de conformidad a los métodos establecidos en su profesión.
- .34 Legislatura Municipal.**- Significará la Legislatura Municipal de San Juan.
- .35 Mantenimiento.**- Significará el conjunto de trabajos necesarios para asegurar el buen funcionamiento de las instalaciones del Nuevo Centro, incluyendo el establecimiento del conjunto de técnicas y sistemas que permitan prever las averías, efectuar revisiones, engrases y reparaciones eficaces, según sea el caso, dando a la vez normas de buen funcionamiento a los funcionarios y empleados municipales, de modo que pueda alargarse la vida de tales instalaciones de forma rentable.
- .36 Mejor Valor (“Best Value”).**- Significará el criterio a ser utilizado para determinar el proponente/propuesta que debe ser recomendado para contratación ya que aunque en lo que respecta al arrendamiento de los solares no ofrece el precio más alto, y/o aunque no ofrece el precio más bajo para el desarrollo del proyecto, incluyendo su financiamiento, excede las propuestas de los demás proponentes considerando la totalidad de los criterios especificados en este Reglamento y en la Solicitud de Propuestas (“Request for Proposals”), siendo el proponente que ofrece la propuesta más ventajosa y la que ofrece el mejor valor para el Municipio.
- .37 Municipio.**- Significará el Municipio de San Juan actuando por conducto de su Alcalde o el funcionario en quien éste delegue, excepto cuando otra cosa se indique.
- .38 Negociación.**- Significará el proceso interactivo entre el Comité Negociador con el/los proponente/s que haya/n sido recomendado/s para participar en la etapa de negociación, según definida en este Reglamento.
- .39 Nuevo Centro.**- Significará el “Nuevo Centro de Gobierno Municipal de Río Piedras”.
- .40 Obra.**- Véase, “Proyecto”. En términos generales, significará cualquier trabajo de construcción, instalación, alteración, ampliación, mejora, reparación, excavación, conservación o mantenimiento de cualquier estructura o superficie.
- .41 Operación.**- Significará todo lo relacionado con el funcionamiento y administración del Nuevo Centro.

- .42 **Ordenanza Habilitadora.**- Significará la “Ordenanza Núm. 25, Serie 2009-2010, aprobada el 3 de febrero de 2010”, según enmendada, excepto cuando se haga un uso general del término en cuyo caso significará toda legislación de la jurisdicción municipal debidamente aprobada, cuyo asunto es de carácter general o específico y tiene vigencia indefinida.
- .43 **Persona.**- Cualquier persona natural o jurídica organizada bajo las Leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, de Estados Unidos de América, de cualquiera de sus estados o territorios, o de cualquier país extranjero, cualquier agencia federal o cualquier combinación de las anteriores. El término incluirá cualquier individuo, firma, sociedad, compañía por acciones, asociación, corporación pública o privada, cooperativa o entidad sin fines de lucro que esté debidamente constituida y autorizada bajo las Leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, o de Estados Unidos de América, o cualquiera de sus estados o territorios.
- .44 **Propiedad Inmueble.**- Significará la tierra, los edificios y otras construcciones y mejoras adheridas al suelo, así como todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de suerte que no pueda separarse de él sin quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto.
- .45 **Propiedad Mueble.**- Significará aquella propiedad de relativa permanencia y valor que se puede desprender del inmueble a que estuviere unida, sin menoscabo de su identidad y que puede ser usada sin quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto.
- .46 **Propiedad Municipal.**- Significará cualquier bien mueble o inmueble perteneciente al, o de valor para el Municipio adquirido mediante compra, donación, permuta, traspaso, cesión o por cualquier otro medio legal.
- .47 **Proponente.**- Significará cualquier persona natural o jurídica, excepto de las prohibidas por ley, que formalmente interese y participe formalmente en la presentación de propuestas en el proceso de Solicitud de Propuestas (“Request for Proposals”) objeto del presente Reglamento.
- .48 **Proponente Recomendado para Contratación.**- Significará el proponente que ha sido recomendado por el Comité Negociador para el otorgamiento del acuerdo preliminar y final, según definido en este Reglamento.
- .49 **Proponente Recomendado para Negociación.**- Significará el/los proponente/s que han sido recomendados por el Comité Evaluador para participar

del proceso de negociación, según definido en este Reglamento.

- .50 Propuesta.**- Significará el/los documento/s presentada/os por un proponente en respuesta a las especificaciones y requerimientos del Municipio en la Solicitud de Propuestas (“Request for Proposals”), debidamente firmada, garantizada y radicada en tiempo.
- .51 Proyecto.**- Significará el diseño, construcción, financiamiento, operación y mantenimiento del “Nuevo Centro de Gobierno Municipal de Río Piedras”, incluyendo el arrendamiento de los solares municipales y el de la edificación a ser erigida en los mismos por el desarrollador seleccionado.
- .52 Recomendación.**- Significará la acción del Comité Evaluador y del Comité Negociador, según sea el caso, de recomendar aquellos proponentes que deban participar del proceso de negociación, y aquel proponente que debe ser considerado para el otorgamiento del acuerdo preliminar y final.
- .53 Reglamento.**- Significará el “Reglamento para el Arrendamiento de Bienes Inmuebles Municipales, Sin Sujeción al Requisito de Subasta Pública, para el Diseño, Construcción, Financiamiento, Operación y Mantenimiento del Nuevo Centro de Gobierno Municipal de Río Piedras”.
- .54 Requisito Mandatorio.**- Significará aquel requisito contenido en la Ordenanza habilitadora, este Reglamento o en la Solicitud de Propuestas (“Request for Proposals”) que expresa y mandatoriamente requiere su cumplimiento y cuya omisión causará la descalificación del proponente de que se trate.
- .55 Solares.**- Significarán los tres (3) solares municipales donde estará enclavado el edificio del denominado “Nuevo Centro de Gobierno Municipal de Río Piedras”, así como sus facilidades y mejoras, cuya descripción y datos registrales, se detallan a continuación: “**(A) Estacionamiento de la Calle Tizol: URBANA:** Predio de terreno radicado en Río Piedras con una cabida superficial de 1.70 cuerdas, equivalente a 4,167.1896 metros cuadrados; en lindes por el NORTE, con terrenos del E.L.A., Antonio Vázquez, Pedro Rosario, Familia 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 1; y por el OESTE, con terrenos de Carmen Jiménez Vda. de Navarro y con la Calle Tizol. Esta propiedad fue adquirida mediante demanda de expropiación forzosa en el Caso E-60-238 por Resolución del 14 de noviembre de 1972 dictada por la Jueza Adaljisa Diez

Collazo. La propiedad consta inscrita al folio 90 del tomo 955 de la Sección Primera del Registro de la Propiedad de San Juan, Finca Núm. 25,996. **(B) Solar B / Calle Tavárez Núm. 1161: URBANA:** Solar en Río Piedras marcado con el número 20 con una cabida superficial de 310.00 metros cuadrados. En lindes por el Norte, en 15.50 metros con la Calle Eloisa; por el Sur, en 15.50 metros con solar número 33; por el Este, en 20.00 metros con solar número 21; y por el Oeste, en 20.00 metros con la Calle María Luisa. Enclava edificación de tres (3) plantas para tres (3) viviendas independientes. Se segrega de la finca 936, inscrita al folio 238 del tomo 16 de Río Piedras Norte. La propiedad consta inscrita al folio 175 del tomo 177 de Río Piedras Norte, Registro de la Propiedad de San Juan, Sección II, Finca Núm. 1,256. **(C) Solar A / Calle Tavárez Núm. 1163: URBANA:** Parcela de terreno o solar en Río Piedras, Puerto Rico, antes Barrio Monacillos, con una cabida de 350.00 metros cuadrados. En lindes por el Norte, en 14.00 metros con Solar de Lupericio Colberg; por el Sur, en 14.00 metros con Calle Eloisa; por el Este, fondo en 25.00 metros con resto de la finca principal; y por el Oeste, frente en 25.00 metros con Calle María Luisa. Este solar está marcado con el número 5. Se segrega de la finca 936, inscrita al folio 209 del tomo 110 de Río Piedras. La propiedad consta inscrita al folio 137 del tomo 234 de Río Piedras Norte, Registro de la Propiedad de San Juan, Sección II, Finca Núm. 7,808”;

- .56 Solicitud de Cualificaciones (“Request for Qualifications - RFQ”)**.- Significará el proceso o procedimiento llevado a cabo por el Municipio para cualificar previamente a los proponentes interesados en participar de una Solicitud de Propuestas (“Request for Proposals”), tomando en consideración criterios relacionados con su preparación académica y profesional (o la de sus integrantes en casos de personas jurídicas), entrenamiento, destrezas, experiencia en el área de interés, capacidad financiera, referencias, honorarios o costos, entre otros. Este procedimiento podrá llevarse a cabo de forma separada o como parte de una Solicitud de Propuestas (“Request for Proposals”).
- .57 Solicitud de Propuestas (“Request for Proposals”)**.- Significará el proceso que por la presente se autoriza para obtener propuestas para el diseño, construcción, financiamiento, operación y mantenimiento del “Nuevo Centro de Gobierno Municipal de Río Piedras”. También significará el pliego de especificaciones que el Alcalde, o el funcionario en quien éste delegue, proporcionará a los proponentes para participar en el proceso del mismo nombre, los cuales podrán incluir la invitación, instrucciones, especificaciones, condiciones especiales

y generales, planos, *addenda*, *exhibits*, o cualquier otro documento que se haga formar parte del mismo.

- .58 Sub-Director Ejecutivo**.- Significará el Sub-Director del Área de Operaciones e Ingeniería del Municipio de San Juan.
- .59 Tasador**.- Significará aquella persona que es empleada o que es contratada por el Municipio para evaluar las propiedades a arrendarse. Todo tasador que es empleado del gobierno no requiere poseer licencia expedida por la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces, a no ser que la reglamentación del Municipio disponga otra cosa. De ser una entidad contratada por el Municipio, deberá poseer licencia según dispone la Ley Núm. 227 de julio de 1974, según enmendada, y conocida como "Ley para Crear la Junta de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces", 20 L.P.R.A. § 2301 et seq.
- .60 Tasador Revisor**.- Significará la persona encargada de revisar y evaluar los Informes de Valoración preparados por tasadores, empleados o contratados por el Municipio y certificar por escrito su recomendación al Alcalde, o el funcionario en quien éste delegue. Las funciones de Tasador Revisor podrán llevarse a cabo por un Comité de Revisión.
- .61 "Uniform Standards of Professional Appraisal Practice"**.- Significará la guía que emplean los tasadores para preparar sus informes de valoración.
- .62 Valor del Alquiler**.- Significará el justo valor del alquiler que el arrendatario estaría dispuesto a pagar en metálico por el uso y disfrute del bien inmueble a un arrendador.
- .63 Valor en el Mercado**.- Significará el justo valor de la propiedad en el mercado.

Artículo 7. Normas de Interpretación; Palabras y Frases.-

- 7.1** Todos los títulos y encabezamientos utilizados en este Reglamento existen sólo para los fines de organizar temáticamente las disposiciones contenidas en el mismo, por lo que no necesariamente constituyen una parte de éste. En este sentido, deberá darse preferencia al contexto del capítulo, artículo, sección, párrafo, cláusula, inciso, frase, oración y/o palabra correspondiente.
- 7.2** Este Reglamento deberá interpretarse liberalmente de manera que se logren sus propósitos.
- 7.3** Al cumplir con sus deberes y obligaciones bajo este Reglamento, se presume que cada funcionario o empleado del Municipio, o los proponentes, actúan con buena fe y diligencia.

- 7.4 En el cumplimiento con sus deberes y obligaciones bajo este Reglamento, los funcionarios o empleados del Municipio, o cualquier proponente, deberán emplear toda la diligencia de un buen padre de familia, según esta figura ha sido definida por el Tribunal Supremo de Puerto Rico.
- 7.5 Las palabras y frases usadas en este Reglamento se interpretarán, en términos generales, y cuando no hayan sido definidas en el mismo, según su contexto y el significado sancionado por el uso común y corriente.
- 7.6 Las palabras o voces usadas en el tiempo presente incluyen también el futuro.
- 7.7 Cualquier número que se utilice en singular incluye el plural y el plural el singular.
- 7.8 Las palabras usadas en el género masculino incluyen también el género femenino y el neutro, salvo los casos en que tal interpretación resultare absurda.

CAPÍTULO II.
ESPECIFICACIONES, TÉRMINOS Y CONDICIONES
GENERALES DE LA SOLICITUD DE PROPUESTAS
(“REQUEST FOR PROPOSALS”)

- Artículo 8. Solicitud de Propuestas (“Request for Proposals”) Sin Sujeción al Requisito de Subasta Pública; Autorización.-**
- 8.1 Se autoriza al Municipio de San Juan, representado por su Alcalde, o el funcionario en quien éste delegue, a solicitar propuestas (“Request for Proposals”), sin sujeción al requisito de subasta pública, para el arrendamiento de los inmuebles o solares municipales descritos en la Ordenanza habilitadora, para el diseño, construcción, financiamiento, operación y mantenimiento del “Nuevo Centro de Gobierno Municipal de Río Piedras”.
- Artículo 9. Alcance de los Trabajos.-**
- 9.1 Se podrán incluir en la Solicitud de Propuestas (“Request for Proposals”), o en cualquier etapa del proceso, incluyendo la negociación, cualesquiera otros trabajos adicionales a los relacionados con el diseño, construcción, operación y mantenimiento del Nuevo Centro, cuando ello sea necesario y/o conveniente para el logro de las metas y objetivos trazados en la Ordenanza habilitadora y/o cualquier otro plan o proyecto municipal.
- 9.2 Asimismo, se podrá limitar o reducir el alcance de dichos trabajos, cuando ello redunde en los mejores intereses del Municipio.
- Artículo 10. Obligación Principal del Desarrollador Seleccionado.-**

- 10.1** El desarrollador seleccionado asumirá la responsabilidad de todos los costos, gastos, cargos y riesgos relacionados con el diseño, construcción, financiamiento, operación y mantenimiento del Nuevo Centro, a ser ubicado en los solares municipales dedicados a tales fines, según las guías de diseño preparadas por o para el Municipio.

Artículo 11. Obligación Principal del Municipio.-

- 11.1** El Municipio pagará al desarrollador seleccionado un canon de arrendamiento por el uso y disfrute de la edificación, el cual será efectuado por el primero durante el término o período que se disponga mediante el acuerdo final o contrato, sujeto a lo dispuesto en la Ordenanza habilitadora y este Reglamento.

Artículo 12. Transmisión o Cesión de Dominio de la Edificación.-

- 12.1** Finalizado o vencido el arrendamiento de la edificación se llevará a cabo la transmisión o cesión de dominio de la misma y todas sus mejoras a favor del Municipio por el valor nominal de un dólar (\$1.00) sin cargos o costos adicionales.

- 12.2** En el acuerdo final o contrato que finalmente se otorgue entre el Municipio y el desarrollador seleccionado, se incluirá una cláusula mediante la cual éste último se obligue, al finalizar el término del acuerdo final o contrato, por el valor nominal de un dólar (\$1.00), y sujeto a los términos y condiciones que se acuerden, y a las disposiciones estatutarias y reglamentarias vigentes, a transferir al Municipio de San Juan, el título de propiedad sobre la edificación con todas sus mejoras, dependencias, accesorios y pertenencias. Dicha cláusula obligará al desarrollador seleccionado y a sus sucesores, y constituirá un gravamen sobre la propiedad.

Artículo 13. Aprobación Final.-

- 13.1** La propuesta que finalmente resulte recomendada para contratación, o el acuerdo preliminar otorgado entre el Sub-Director Ejecutivo, o el funcionario designado por el Alcalde para presidir el Comité Negociador, y el proponente recomendado para contratación, según se establece en el presente Reglamento, no tendrá efecto vinculante hasta tanto no sea aprobado y firmado por el Alcalde o el Funcionario en quien éste delegue.

- 13.2** Ningún acuerdo tendrá validez jurídica alguna, en cuanto al Municipio, hasta tanto el mismo sea firmado según se dispone en el inciso 13.1, antes mencionado.

Artículo 14. Permisos y/o Endosos; Autorización.-

- 14.1** Se autoriza al Alcalde, o al funcionario en quien éste delegue, a gestionar o tramitar y obtener, ante cualquier organismo administrativo estatal y/o federal, cualesquiera permisos y/o endosos necesarios para la construcción del Nuevo Centro, cuando lo entienda necesario y/o conveniente, incluyendo la

consulta de ubicación, como también a delegar dichas gestiones a terceros, incluyendo al desarrollador seleccionado mediante el acuerdo final o contrato.

Artículo 15. Notificación de la Solicitud de Propuestas (“Request for Proposals”).-

- 15.1** El Alcalde, o el funcionario en quien éste delegue, preparará y enviará la Solicitud de Propuestas (“Request for Proposals”) a cada uno de los proponentes cualificados por la Junta de Subastas en su “Aviso de Cualificación” emitido el 2 de agosto de 2010, a saber: “Wall & Building Corporation; Property Rental & Investment; Starlight Development Group; Four Star Investment; Maranello Corporation, Inc.; y FR-Behar, LLC”.
- 15.2** Lo anterior no se entenderá como una limitación a la facultad del Alcalde para proceder con la cancelación del proceso de Solicitud de Propuestas (“Request for Proposals”) originalmente iniciado, de así éste entenderlo necesario y/o conveniente a los mejores intereses del Municipio de San Juan, lo cual le será notificado a los proponentes cualificados.

Artículo 16. Cancelación y Renovación de la Solicitud de Propuestas (“Request for Proposals”).-

- 16.1** En caso de que el Alcalde, o el funcionario en que éste delegue, entienda necesario y/o conveniente cancelar la Solicitud de Propuestas (“Request for Proposals”), objeto del presente Reglamento, se podrá renovar o publicar una nueva Solicitud de Propuestas (“Request for Proposals”) cuantas veces sea necesario a los fines de cumplir con las metas y objetivos de la Ordenanza habilitadora y este Reglamento.
- 16.2** No se requerirá para la renovación o publicación de una nueva Solicitud de Propuestas (“Request for Proposals”) la aprobación de una nueva Ordenanza o Resolución siempre y cuando los parámetros observados en la nueva Solicitud de Propuestas (“Request for Proposals”) cumplan con los delineamientos de la Ordenanza habilitadora y este Reglamento.
- 16.3** El Municipio se reservará el derecho de cancelar cualquier Solicitud de Propuestas (“Request for Proposals”) sin que los proponentes tengan derecho a reclamación alguna, incluyendo honorarios, costos y gastos relacionados con la preparación de sus respectivas propuestas.

Artículo 17. Solicitud de Cualificaciones (“Request for Qualifications”).-

- 17.1** El Alcalde, o el funcionario en quien éste delegue, podrá establecer procedimientos de pre-cualificación o cualificación de proponentes o publicar separada o conjuntamente una Solicitud de Cualificaciones (“Request for Qualifications”) con una Solicitud de Propuestas (“Request for Proposals”) a los fines de certificar proponentes responsivos que tengan el conocimiento, la experiencia y la capacidad financiera para realizar proyectos de similar magnitud al Nuevo Centro.

Artículo 18. Solicitud de Propuestas (“Request for Proposals”); Procedimientos y Guías; Especificaciones, Términos y Condiciones.-

- 18.1** El Alcalde, o el funcionario en quien éste delegue, establecerá por escrito los procedimientos y guías que habrán de regir el proceso de Solicitud de Propuestas (“Request for Proposals”) los cuales no serán incompatibles con las disposiciones contenidas en el presente Reglamento.
- 18.2** El Alcalde, o el funcionario en quien éste delegue, podrá establecer por escrito cualesquiera especificaciones, términos y condiciones que deban cumplirse para el desarrollo, diseño y construcción del proyecto, incluyendo aquellos relativos a las condiciones generales, especiales y/o suplementarias, entre otros, y que mejor garanticen la consecución del fin público aquí propuesto. Dichos términos y condiciones podrán incluir, pero sin limitarse a, los siguientes:
- .1** Tamaño del proyecto (unidades para uso dotacional, unidades para uso comercial, espacios de estacionamiento, etc.);
 - .2** Amenidades;
 - .3** Precios;
 - .4** Especificaciones mínimas sobre área, dimensiones y calidad del diseño;
 - .5** Normas de construcción y desarrollo, incluyendo los requisitos de accesibilidad para personas impedidas y otros estándares y normas de trabajo;
 - .6** Requisitos para la evaluación de propuestas y aprobación o adjudicación, incluyendo el establecimiento de factores de evaluación y puntuación;
 - .7** Proceso de evaluación y fechas límites;
 - .8** Período o tiempo de diseño y construcción;
 - .9** Requisitos especiales;
 - .10** Documentos requeridos para procesar las propuestas, incluyendo la aprobación de formularios para tales fines;
 - .11** Condiciones generales, suplementarias y especiales;
 - .12** Certificaciones;
 - .13** Prestación de fianza;
 - .14** Pólizas de seguro;

- .15 Términos y condiciones contractuales y/o de escritura para el arrendamiento de los solares y la edificación, entre otros; y
- .16 Cualesquiera otros requeridos por ley y/o reglamento o que sean necesarios y/o convenientes para cumplir con los propósitos de la Ordenanza habilitadora o que mejor cumplan con el interés programático del Municipio de San Juan y la política pública allí establecida.

**Artículo 19. Solicitud de Propuestas (“Request for Proposals”);
Contenido General.-**

19.1 La Solicitud de Propuestas (“Request for Proposals”) a ser entregada o publicada por el Municipio, según sea el caso, le requerirá someter a los proponentes cualificados una propuesta que contenga sustancialmente los siguientes elementos:

- .1 Carta de trámite y certificación firmada por una persona debidamente autorizada por el proponente, certificando que los documentos que la acompañan están completos y son verdaderos.
- .2 Resumen general encuadernado separadamente como parte de la propuesta. En éste se debe ofrecer una descripción general del programa propuesto, escrito en forma no técnica y contener suficiente información acerca de sus capacidades y programa de trabajo. Como mínimo se deberá incluir lo siguiente:
 - .1 Una descripción del equipo de trabajo con que cuenta la empresa proponente, incluyendo los principales subcontratistas y las responsabilidades de cada miembro del equipo.
 - .2 Una descripción de los trabajos contemplados para el diseño, construcción, financiamiento, operación y mantenimiento del Nuevo Centro.
 - .3 Una breve descripción de la capacidad financiera del proponente para respaldar el proyecto.
 - .4 Un resumen de la organización administrativa y técnica del equipo propuesto, identificando a las personas claves para el proyecto, la experiencia con programas de mejoras capitales o proyectos de obra pública, y en específico con el diseño, construcción, financiamiento, operación y mantenimiento de proyectos público-privados, y la capacidad y/o experiencia de obtener financiamiento para proyectos de similar magnitud.

- .5 Una descripción de los aspectos generales operativos y de mantenimiento del proyecto propuesto.
- .6 Una descripción del plan del proponente para la utilización de recursos locales, instalaciones, mano de obra y/o materiales relacionados con el diseño, construcción, financiamiento, operación y mantenimiento del Nuevo Centro, incluyendo fabricación, ensamblaje, operaciones y mantenimiento de las instalaciones.
- .7 La institución o instituciones financieras que se proponga utilizar.
- .8 Un estado financiero auditado, de los últimos cinco (5) años fiscales de operaciones de la entidad o entidades proponentes, o de sus accionistas, directores, socios o principales de la entidad, cuando se trate de una entidad de reciente incorporación, creación o establecimiento.

Artículo 20. Gerencia del Proyecto.-

- 20.1** La Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals") le requerirá a los proponentes interesados para que suministren una sección de gerencia o administración del proyecto en sus respectivas propuestas con la finalidad de demostrar su capacidad para cumplir con los trabajos e itinerario que comprenden el diseño, construcción, financiamiento, operación y mantenimiento del Nuevo Centro, según propuesto.
- 20.2** La sección de gerencia o administración del proyecto deberá ilustrar la capacidad del proponente para controlar y coordinar las diversas actividades del proyecto y los subcontratistas; interactuar con el Municipio y otras agencias públicas, el consultor general y otros contratistas; completar el trabajo según itinerario y dentro del presupuesto sin afectar adversamente el área del proyecto; controlar los costos e itinerarios del proyecto y proveer el personal experimentado y las instalaciones requeridas para completar el proyecto exitosamente.
- 20.3** A continuación se presentan los requisitos en forma detallada:
 - .1 El texto y las ilustraciones acompañantes para ilustrar la composición del equipo propuesto, en el cual se identifique cada empresa, su rol y responsabilidades, los nombres y resúmenes de las personas claves con sus respectivas asignaciones y cómo la organización interactuará con el Municipio. Además, el proponente deberá identificar claramente el canal de accesibilidad a la gerencia corporativa.
 - .2 La experiencia de cada miembro del equipo, esto es, las divisiones de la empresa, empresas miembros,

subcontratistas y el trabajo propuesto para cada uno, incluyendo el número de años de experiencia y la magnitud (en ingreso bruto) de experiencia en el tipo de trabajo que le haya sido asignado. Es de particular importancia que dicha experiencia esté relacionada con el diseño, construcción, financiamiento, operación y mantenimiento de facilidades como las propuestas o de similar magnitud. Disponiéndose, que el Municipio podrá tomar en consideración varios proyectos de los proponentes que al ser analizados de forma conjunta sean de similar magnitud al propuesto.

- .3 Deberá discutirse la experiencia anterior de la empresa en la operación y mantenimiento proyectos similares a la propuesta, incluyendo una discusión de los recursos internos para administrar y respaldar la operación y mantenimiento del Nuevo Centro o de similar magnitud.
- .4 Deberá incluirse una descripción de los métodos de gerencia del proyecto del proponente y el plan, incluyendo cómo se aplicarán al contrato en discusión. De la misma forma se deberán explicar los métodos utilizados para coordinar y controlar las actividades del proyecto, los programas de costo y trabajo, así como la coordinación y control de las actividades de los subcontratistas.
- .5 Una lista y descripción de otras propuestas y contratos existentes que estarán llevándose a cabo durante el mismo período de cumplimiento del proyecto que puedan afectar la culminación del mismo.

Artículo 21. Aspectos Técnicos.-

21.1 El proponente deberá considerar y evidenciar por escrito, los siguientes aspectos técnicos del proyecto:

- .1 Planta, perfil y secciones típicas de las carreteras o calles aledañas;
- .2 Plantas y secciones de la edificación o edificio propuesto;
- .3 Derechos de vías;
- .4 Flujo de tráfico consistente con las múltiples fases de implantación del proyecto;
- .5 Drenaje y consideraciones ambientales;
- .6 Características de diseño y construcción respecto a duración y mantenimiento;
- .7 Materiales de construcción y su disponibilidad local;
- .8 Consideraciones sobre capacidad y seguridad;

- .9 La situación en los proyectos privados o municipales contiguos o aledaños;
- .10 Planta, alzado y secciones del cruce de las calles;
- .11 Método y/o secuencia de construcción;
- .12 Características de diseño y construcción;
- .13 Instalaciones del contratista;
- .14 Criterios de diseño/cargas;
- .15 Comunicaciones respecto a las actividades de operación, mantenimiento y administración del Nuevo Centro.

Artículo 22. Programa de Diseño y Construcción.-

- 22.1 La implantación del proyecto puede ser considerada como un programa de diseño y construcción multifásica.
- 22.2 El proponente deberá proveer un programa e itinerario de trabajo de las diferentes fases de diseño y construcción.

Artículo 23. Programa de Dirección, Operación y Mantenimiento.-

- 23.1 El proponente deberá incluir un plan detallado de la estructura organizacional de las operaciones gerenciales y el mantenimiento del Nuevo Centro.
- 23.2 La propuesta debe enfocar todos los asuntos relacionados con la administración, operación y mantenimiento del Nuevo Centro, esto es, seguridad, cumplimiento de las leyes y reglamentos aplicables, programa de mantenimiento, seguimiento de ingresos y el canon de arrendamiento que se propone solicitar.

Artículo 24. Control y Garantía de Calidad.-

- 24.1 El proponente deberá incluir un bosquejo del programa de control de calidad a ser implantado para la fase de diseño, construcción, operación y mantenimiento.
- 24.2 Las actividades de control de calidad y la propuesta interacción del equipo de trabajo se deberán identificar para cumplir con dichos objetivos.
- 24.3 Se deberá incluir el programa de garantía de calidad que verificará la implantación exitosa del programa de control de calidad.

Artículo 25. Plan Financiero.-

- 25.1** El proponente deberá incluir un plan financiero el cual deberá basarse en el estimado de costo de capital para el proyecto y debe ser suficientemente detallado para demostrar una base razonable para financiar todos los aspectos del mismo.
- 25.2** El orden de preferencia de las propuestas tomará en consideración la adecuación de su plan financiero.
- 25.3** A grandes rasgos el plan financiero deberá incluir lo siguiente:
- .1** Plan Financiero General:
 - .1** El costo de las instalaciones, mantenimiento y operación.
 - .2** Estrategia financiera.
 - .2** Evaluación del Plan Financiero:
 - .1** Deberá ser certificado por una firma independiente contratada por el proponente.
 - .3** Contenido del Plan Financiero:
 - .1** Análisis de estructura financiera:
 - .1** Identificar la aportación de capital propio "equity";
 - .2** Analizar el financiamiento de deuda;
 - .3** Analizar líneas de crédito;
 - .4** Analizar financiamiento de Bienes Raíces;
 - .5** Analizar préstamos bancarios;
 - .6** Analizar otros fondos.
 - .2** Análisis del Flujo de Efectivo "Cash Flow":
 - .1** Revisión del flujo de efectivo;
 - .2** Análisis de sensibilidad: El análisis deberá comparar el resultado del plan financiero bajo supuestos distintos y claramente especificados, tales como: costo del financiamiento; escenarios alternos de inflación; etc.
 - .3** Análisis de la capacidad financiera:
 - .1** El proponente deberá presentar: estados financieros auditados; deudas y

obligaciones; garantías de cumplimiento; estimación de posibles sobrecostos y capacidad de absorción; características de la cubierta de la póliza de seguros; nivel de capital circulante del proponente; solvencia a largo plazo del proponente; estimación adecuada de costos.

.4 Apoyo gubernamental requerido (si alguno)

.5 Resumen Legal:

1. El Plan Financiero deberá estar acompañado de un informe y correspondiente certificación de los asesores legales de las firmas concursantes para asegurar que el plan, los métodos y estrategias contemplados en la propuesta están dentro del marco permitido por las Leyes de los Estados Unidos de América y del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

Artículo 26. Criterios de Evaluación; Sistema de Puntuación.-

26.1 En adición a los criterios mencionados en este Reglamento para la evaluación de los proponentes, la Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals") deberá incluir los siguientes criterios de evaluación, entre los que se incluirán los siguientes:

- .1 El costo total del proyecto, según propuesto.
- .2 El canon de arrendamiento que se propone solicitar al Municipio por el uso, operación y mantenimiento de la edificación, el cual no estará sujeto a aumento aunque se haya aumentado el de los jornales o materiales. Disponiéndose, que dicho canon podrá aumentarse cuando se haya hecho algún cambio en el plano propuesto y que produzca aumento de obra, siempre que hubiese dado su autorización el Municipio por escrito.
- .3 El canon de arrendamiento que se propone pagar por el terreno.
- .4 La capacidad profesional y experiencia del proponente para desarrollar, construir, operar y mantener carreteras y facilidades de tránsito anejas.
- .5 La calidad y adaptabilidad de la tecnología, materiales de construcción propuestos, así como los servicios a ser ofrecidos por el proponente.

- .6 La capacidad económica del proponente, sus afianzadores y aseguradores para responder por las obligaciones contraídas por razón del contrato que se adjudique.
- .7 Los planes de financiamiento del proyecto que proponga el proponente.
- .8 La calidad de la propuesta sometida por el proponente en cuanto a los aspectos de diseño, ingeniería, tiempo estimado de construcción, inversión de capital requerida, plan de financiación, tiempo de recuperación del capital, tasa interna de rendimiento utilizada por el proponente, el flujo de ingresos netos proyectados y los derechos de peaje o portazgo estimados para recuperar el capital y cubrir los costos del proyecto durante la vida del contrato.
- .9 Cualquier otro criterio que se estime pertinente para la mejor evaluación de los proponentes y sus respectivas propuestas, según se disponga mediante la Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals").

26.2 A los fines de evaluar y calificar las propuestas, la Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals") deberá incluir un sistema de puntuación. No obstante, el análisis deberá ser uno acumulativo en el cual la puntuación total se obtendrá al combinar las características técnicas y financieras ya sopesadas. En este sentido, se evaluará la propuesta del proponente con respecto a la Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals") y se otorgará la puntuación respectiva sobre la base del cumplimiento o incumplimiento de los criterios deseados ya definidos.

Artículo 27. Criterio General de Selección; Mejor Valor ("Best Value").-

27.1 El criterio general para la selección del/los proponente/s que participará/n en el proceso de negociación, y finalmente aquel recomendado para la contratación, será aquel/aquellos que presente/n, según sea el caso, la/s propuesta/s que aunque en lo que respecta al arrendamiento de los solares no ofrece/n el precio más alto, y/o aunque no ofrece/n el precio más bajo para el desarrollo del proyecto, incluyendo su financiamiento, excede/n las propuestas de los demás proponentes considerando la totalidad de los criterios especificados en este Reglamento y en la Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals"), siendo el/los proponente/s que ofrece/n la/s propuesta/s más ventajosa/s y la/s que ofrece/n el mejor valor ("best value") para el Municipio, tomando en consideración, lo siguiente:

- .1 La propuesta es conforme a las especificaciones y los términos de entrega;
- .2 El proponente tiene la habilidad para realizar y cumplir con el acuerdo final o contrato que en su día se otorgue;

- .3 El proponente tiene recursos financieros adecuados para cumplir su obligación o la habilidad de obtener tales recursos;
- .4 Es capaz de asumir con los términos requeridos o propuestas de entrega, según estipulados o requeridos;
- .5 Tiene un historial de cumplimiento y cooperación satisfactorio con el Municipio;
- .6 Tiene un historial satisfactorio de integridad, buena reputación y ética comercial;
- .7 Ofrece la mejor calidad en el servicio, equipos, materiales, productos, entre otros, según ofrecidos o propuestos;
- .8 Tiene la organización, experiencia, contabilidad, controles operacionales y destrezas técnicas necesarias para cumplir sus obligaciones;
- .9 Tiene equipo técnico y facilidades necesarias, o la habilidad de obtener tal equipo y facilidades;
- .10 Está de otra forma cualificado y es elegible para otorgar el acuerdo o contrato con el Municipio de conformidad con las leyes y reglamentos aplicables; y
- .11 Cumple con cualesquiera otras condiciones que se hayan incluido en la Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals").

Artículo 28. Fianza de Licitación ("Bid Bond").-

- 28.1** La Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals") podrá requerir que toda propuesta venga acompañada de una Fianza de Licitación ("Bid Bond") por el monto especificado en la Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals") con el propósito de asegurar que los proponentes cumplan o sostengan sus respectivas propuestas durante todo el proceso de la Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals") y hasta firmado el acuerdo final o contrato.
- 28.2** La Fianza de Licitación ("Bid Bond") podrá ser prestada en cheque certificado, oficial o de gerente, emitido por una institución financiera autorizada a hacer negocios en Puerto Rico, a nombre del Municipio de San Juan, o mediante garantía de una compañía de fianzas autorizada a hacer negocios en Puerto Rico.
- 28.3** Cuando se requiera la Fianza de Licitación ("Bid Bond") en la Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals"), y la misma no sea prestada y/o dejare de ser debidamente firmada y ejecutada por todas las partes concernidas, o se dejare de incluir como

parte de la propuesta, ello será causa suficiente para la descalificación del proponente.

- 28.4** Los proponentes deberán mantener en vigor la Fianza de Licitación (“Bid Bond”) por un término no menor de noventa (90) días, o aquel dispuesto en la Solicitud de Propuestas (“Request for Proposals”), o hasta la notificación sobre la selección del/los proponente/s para el proceso de negociación, lo que ocurra primero. Disponiéndose, que dicha fianza será mantenida vigente por el/los proponente/s recomendado/s para participar en el proceso de negociación hasta que se tome la determinación final acerca del proponente recomendado para contratación.

Artículo 29. Fianzas de Pago y Ejecución o Cumplimiento (“Payment and Performance Bond”).-

- 29.1** El Municipio podrá requerirle a los proponentes que acompañen con sus respectivas propuestas, o en cualquier otra etapa, evidencia sobre su capacidad actual para obtener las Fianzas de Pago y Ejecución o Cumplimiento (“Payment and Performance Bond”) por sumas equivalentes al cien por ciento (100%) del costo de construcción, según estimado en las propuestas. Las compañías fiadoras de los proponentes deberán confirmar por escrito, mediante oficial debidamente autorizado, su intención de proveerle a éstos dichas fianzas en las cantidades prescritas en esta sección. El incumplimiento con este requisito podrá invalidar la propuesta o descalificar al proponente.

Artículo 30. Seguros.-

- 30.1** La Solicitud de Propuestas (“Request for Proposals”) podrá contener o establecer requisitos especiales para la obtención de pólizas de seguro que cubran diferentes tipos de riesgos que pudieran preverse en el diseño, construcción, financiamiento, operación y mantenimiento del Nuevo Centro.

- 30.2** En caso de que la Solicitud de Propuestas (“Request for Proposals”) y/o el acuerdo final o contrato no contemplen requisitos especiales para la obtención de pólizas de seguro, según se dispone en el presente Reglamento, y no se exima del mismo, el desarrollador seleccionado obtendrá los siguientes seguros con sus respectivos límites:

.1 Póliza de Responsabilidad Pública (“Comprehensive General Liability”) con endosos de “Products Liability & Completed Operations”, con los siguientes límites:

- .1** “General Aggregate for Bodily Injury, Personal Injury and Property Damage” (\$1,000,000.00);
- .2** “Products & Completed Operations” (\$500,000.00);
- .3** “Per Occurrence” (\$500,000.00);

- .4 "Fire Damage" (\$100,000.00);
- .5 "Medical Expense" (\$5,000.00).
- .2 Seguros de Automóvil ("Automobile Comprehensive Liability Insurance - Business Auto Policy"), con los siguientes límites:
 - .1 "Combined Single Limit Per Accident for Bodily Injury and Property Damage" (\$500,000.00).
 - .2 "Medical Payments" (\$5,000.00).

Artículo 31. Otras Garantías, Fianzas y Seguros.-

- 31.1 El Alcalde, o el funcionario en quien éste delegue, podrá requerir a los proponentes, mediante la Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals"), cualesquiera otras garantías, fianzas y seguros que estime necesarios y/o convenientes a fin de asegurar el cumplimiento del acuerdo final o contrato que en su día se otorgue entre el Municipio y el desarrollador seleccionado, y podrá pre-fijar los demás términos y condiciones de dicho acuerdo final o contrato, que a su juicio, considere necesarios, convenientes o útiles.

CAPÍTULO III.
DISPOSICIONES RELATIVAS AL ARRENDAMIENTO
DE LOS INMUEBLES O SOLARES MUNICIPALES
Y SOBRE LA EDIFICACIÓN

Artículo 32. Término del Arrendamiento de los Inmuebles o Solares; Prórroga.-

- 32.1 Se autoriza el arrendamiento de los solares descritos en la Ordenanza habilitadora hasta un máximo de treinta (30) años, el cual podrá prorrogarse en más de una ocasión por un término no mayor de cuarenta (40) años, para un término de arrendamiento total que no excederá los setenta (70) años.
- 32.2 En el acuerdo con el desarrollador seleccionado se establecerá el término que tendrá éste para notificar al Municipio su intención de ejercer cualquier prórroga permitida, bajo el presente Reglamento, con antelación a la fecha de vencimiento del contrato de arrendamiento.
- 32.3 En ningún caso se concederá prórroga alguna que exceda los setenta (70) años sin la previa aprobación de la Legislatura Municipal mediante Ordenanza o Resolución a los efectos.

Artículo 33. Informe de Valoración y Estudio de Renta.-

- 33.1 El Municipio encomendará la preparación de un Informe de Valoración de los solares donde ubicará el Nuevo Centro para establecer el valor de los mismos, y un Estudio de Renta para determinar la tarifa vigente por concepto de cánones de

arrendamiento en bienes inmuebles que le correspondería pagar al desarrollador seleccionado, y si la misma se atempera a su necesidad.

- 33.2** Copia de dichos informes le será entregada al Comité Evaluador previo a la entrega de su Informe Sobre Recomendación para Negociación, según se indica más adelante. Esto, con el propósito de que tanto el Informe de Valoración como el Estudio de Renta puedan ser revisados, estudiados y considerados por el referido Comité en la preparación del mencionado Informe.
- 33.3** El o los tasadores a quienes se les encomiende la preparación del Informe de Valoración y el Estudio de Renta estarán certificados y mostrarán evidencia de estar autorizados a ejercer su profesión por la Junta de Examinadores de Evaluadores de Bienes Raíces de Puerto Rico.
- 33.4** De la misma forma, él o los tasadores deberán usar el "Uniform Standards of Professional Appraisal Practice" o aquella guía o fuente que de tiempo en tiempo apruebe el Instituto Americano de Tasadores de Bienes Raíces (conocido en inglés como el "American Institute of Real Estate Appraisers") como punto de partida para preparar el Informe de Valoración.
- 33.5** El Informe de Valoración contendrá la siguiente información: el justo valor en el mercado de las propiedades, una descripción de las propiedades (incluyendo cabida y gravámenes), identificación de las estructuras ubicadas en el inmueble (si alguna) la fecha de preparación del informe, descripción y análisis de las ventas comparables, la firma del tasador y cualquier otra información pertinente para que el informe sea confiable.
- 33.6** El Informe de Valoración deberá someterse a un Tasador Revisor, quien será distinto al que lo preparó, para su eventual aprobación o rechazo. Este deberá evaluar dicho informe y certificar por escrito su recomendación de aprobación para que sea oficial, o de rechazar el mismo si ese fuera el caso.
- 33.7** El Alcalde, o el funcionario en quien éste delegue, tendrá la alternativa de designar un Comité Revisor para llevar a cabo la revisión antes señalada. El Comité estará compuesto por al menos un (1) tasador distinto al que preparó el Informe de Valoración original, y dos (2) funcionarios o empleados del Municipio.
- 33.8** Entre los aspectos a considerarse en dicho informe, se deberá evaluar si la información habida y la data recogida por el tasador sostiene que el valor de los solares, según indicado, es confiable y éste se pueda considerar justo.
- 33.9** Si el Informe de Valoración fuese rechazado por el Tasador Revisor, o por el Comité Revisor, éstos y el tasador deberán reconciliar sus diferencias de valoración. Cuando no se pueda llegar a un acuerdo, el Comité Evaluador tomará la decisión o determinación final.

- 33.10** El documento preparado por el Tasador Revisor o el Comité Revisor deberá indicar los hallazgos que ha realizado en el Informe de Valoración examinado, más los elementos no contemplados en la preparación del informe original. Deberá además, mencionar los fundamentos específicos por los cuales disiente o no aprueba dicho informe original, así como cualquier información, documentación o procedimiento que el Instituto Americano de Tasadores de Bienes Raíces recomiende y que no se haya contemplado en el informe original.
- 33.11** El Estudio de Renta deberá incluir determinaciones, justificación y certificación del justo valor de un canon de arrendamiento por los solares a ser arrendados, teniendo en cuenta, entre otros, su localización, el estado de las mismas, y los servicios a ser suministrados por el Municipio, si alguno, como parte del contrato de arrendamiento. El o los tasadores que preparen dicho estudio deberán incluir su recomendación en cuanto al canon de arrendamiento razonable por los solares antes descritos, tomando como base el costo y la vida útil de las mismas y los tipos de arrendamiento prevalecientes en el mercado.
- 33.12** Ni el Informe de Valoración ni el Estudio de Renta podrán tener más de un (1) año de preparado con respecto a la fecha en la que el Comité Evaluador entregue su Informe Sobre Recomendación para Negociación. Ambos informes deberán estar firmados por el o los tasadores que los hayan preparado y contar con el visto bueno y aprobación de un Tasador Revisor o un Comité Revisor, en el caso del Informe de Valoración.

Artículo 34. Canon de Arrendamiento Razonable por el Uso de los Solares; Determinación y Aprobación Final.-

- 34.1** El canon de arrendamiento razonable por el uso de los solares municipales previamente descritos se determinará tomando como base el costo y la vida útil de la propiedad, cuando aplique, y los tipos de arrendamiento prevalecientes en el mercado. Dicho canon será presentado a la Legislatura Municipal para aprobación final. Disponiéndose, que en caso de que la Legislatura no apruebe el canon, el desarrollador no tendrá ninguna reclamación a su favor y el Municipio no será responsable de cualquier pérdida que el desarrollador o algún tercero sufra por motivo de tal determinación.

Artículo 35. Método de Pago del Canon de Arrendamiento por el Uso de los Solares.-

- 35.1** El Municipio podrá establecer cualquiera de las siguientes formas de pago del canon de arrendamiento por el uso de los solares:
- .1** Requerir al desarrollador seleccionado el pago mensual o anual de los cánones de arrendamiento durante la vigencia del contrato, incluyendo cualquier prórroga ejercida. En tal caso, los cánones de arrendamiento podrán ser revisados cada cinco (5) años de acuerdo

con el Índice de Precios al Consumidor en Puerto Rico publicado por el Departamento del Trabajo y Recursos Humanos del Gobierno de Puerto Rico o aquel que de tiempo en tiempo se publique por el organismo a quien se le encomiende tal gestión;

- .2 Deducir del pago que deba hacer el desarrollador seleccionado, correspondiente al canon de arrendamiento por el uso de los solares municipales, cuando ello sea considerado para rebajar el canon de arrendamiento que a su vez deba pagar el Municipio al desarrollador seleccionado por el uso y disfrute de la edificación, mediante la fórmula que se acuerde con éste último, y sujeto siempre a las demás disposiciones de este Reglamento; o
- .3 Requerir al desarrollador seleccionado el pago por adelantado o prepago de los cánones de arrendamiento correspondiente a los primeros treinta (30) años del contrato de arrendamiento con una tasa de descuento anual razonable tomando en consideración los términos y condiciones financieras prevalecientes al momento de la transacción. En tal caso, el pago adelantado de los cánones de arrendamiento correspondiente a los restantes años de vigencia del contrato, cuando se ejerza la prórroga, se determinará previamente a la entrada en vigor de la prórroga ejercida. De no llegar a un acuerdo sobre dicho pago adelantado, el contrato de arrendamiento quedará sin efecto una vez advenga vencido el término original o la prórroga que se encuentre en vigor.

35.2 En toda determinación para el pago de los cánones de arrendamiento por el uso de los solares antes descritos se observarán las normas de sana administración y se utilizarán las tasas prevalecientes en el mercado para los financiamientos de las transacciones de los municipios.

35.3 Cualquier pago por concepto del arrendamiento de los solares antes descritos se pactará por adelantado.

Artículo 36. Opción de Adquirir el Derecho de Propiedad Sobre la Edificación.-

36.1 El acuerdo final o contrato que se otorgue entre el Municipio de San Juan y el desarrollador seleccionado podrá incluir una cláusula mediante la cual se conceda al Municipio la opción de adquirir el derecho de propiedad sobre la edificación, durante la vida del contrato, sujeto a los términos y condiciones que se acuerden, al otorgarse dicho acuerdo o contrato.

Artículo 37. Opción de Vender el/los Solar/es.-

37.1 El Municipio se reserva el derecho de permutar, vender o ceder cualquiera de los solares antes descritos, sean o no agrupados, con sujeción a las disposiciones de ley u ordenanza aplicables.

- 37.2** La permuta, venta o cesión de cualquiera de los solares objeto de arrendamiento, sean o no agrupados, no afectará derechos adquiridos del desarrollador seleccionado mediante el acuerdo final o contrato que se otorgue a tales efectos.
- 37.3** En casos donde se celebre Subasta Pública o Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals") para la venta del o los solares objeto de arrendamiento, el desarrollador seleccionado también podrá participar.

Artículo 38. Acta de Edificación.-

- 38.1** Una vez queden completadas las obras de construcción de la edificación, y habiéndose obtenido el correspondiente permiso de uso, el desarrollador seleccionado hará levantar, dentro de los siguientes treinta (30) días contados a partir de la notificación del permiso de uso, un acta de edificación mediante notario público autorizado para la registración o inscripción específica de la obra nueva en el Registro de la Propiedad.
- 38.2** Serán de cuenta y cargo del desarrollador seleccionado los honorarios notariales, y los derechos, aranceles y comprobantes que cancele la registración o inscripción de la obra nueva en el Registro de la Propiedad.
- 38.3** Previo a la presentación del Acta de Edificación en el Registro de la Propiedad, el desarrollador seleccionado se asegurará con el Notario Público autorizante de remitir copia del borrador del acta para la aprobación previa por parte de la Oficina de Asuntos Legales del Municipio de San Juan.

Artículo 39. Subarrendamiento.-

- 39.1** Una vez terminada la construcción de la edificación, el Municipio podrá, sin mayor limitación que las dispuestas en la Ordenanza habilitadora, este Reglamento, o en el acuerdo final o contrato, subarrendar la misma en todo o en parte a cualquier persona natural o jurídica sin el consentimiento previo del desarrollador seleccionado o arrendador. Disponiéndose, que ello no relevará al Municipio del cumplimiento con sus obligaciones y responsabilidades asumidas bajo el acuerdo final o contrato.
- 39.2** Cuando el Municipio tenga la intención de subarrendar en todo o en parte la edificación, deberá notificarle de ello al desarrollador seleccionado para que éste tome conocimiento.
- 39.3** Ningún subarrendamiento otorgado por el Municipio impondrá obligaciones y responsabilidades adicionales al desarrollador seleccionado sin su previo consentimiento y por acuerdo entre las partes.

Artículo 40. Mejoras a la Edificación; Remodelaciones, Ampliaciones.-

- 40.1** El Municipio podrá efectuar en la edificación todas y cualesquiera mejoras que sean necesarias y/o convenientes,

incluyendo, pero sin limitarse, a remodelaciones, ampliaciones, entre otros, siempre que éstas no afecten elementos estructurales de la misma. Disponiéndose, que previo a llevar a cabo dichas mejoras, el Municipio le notificará al desarrollador seleccionado sobre éstas de modo que se pueda certificar que las mismas no afectan elementos estructurales de la edificación.

Artículo 41. Relocalización de la Estación de Bomberos y el Cuartel de la Policía Municipal de San Juan.-

- 41.1** Se autoriza la relocalización de la Estación de Bomberos del Gobierno de Puerto Rico y el Cuartel de la Policía Municipal de San Juan, los cuales se encuentran en sitios en la actualidad en los solares donde habrá de ubicarse el Nuevo Centro.

CAPÍTULO IV
PROCESO DE EVALUACIÓN, NEGOCIACIÓN
Y RECOMENDACIÓN

Artículo 42. Evaluación de las Propuestas; Comité Evaluador.-

- 42.1** El Alcalde, o el funcionario en quien éste delegue, designará o constituirá un Comité Evaluador para la evaluación de las propuestas que sean sometidas por los proponentes como parte del proceso de la Solicitud de Propuestas (“Request for Proposals”).
- 42.2** El Comité Evaluador podrá estar compuesto por funcionarios o empleados municipales, asesores o consultores bajo contrato, ciudadanos particulares, entre otros, que tengan conocimientos y experiencia en el desarrollo y la construcción de proyectos, incluyendo la planificación, financiamiento, diseño, construcción, administración, asesoramiento legal, bienes raíces, entre otros.
- 42.3** El número y las personas a ser designadas como miembros del Comité Evaluador quedará a la entera discreción del Alcalde, o el funcionario en quien éste delegue.
- 42.4** El Comité Evaluador estará presidido por el Sub-Director Ejecutivo del Área de Operaciones e Ingeniería del Municipio de San Juan, o el funcionario o persona designada por el Alcalde, quien a la sazón será miembro del Comité.
- 42.5** El Sub-Director Ejecutivo, o el funcionario o persona designada por el Alcalde para presidir el Comité Evaluador, tendrá la responsabilidad de convocar y presidir todas las reuniones del Comité.
- 42.6** El Comité Evaluador se reunirá tantas veces como sea necesario para tratar cualquier asunto relacionado con sus funciones hasta culminadas las mismas.

Artículo 43. Informe Sobre Recomendación para Negociación.-

- 43.1** El Comité Evaluador llevará a cabo un análisis y evaluación de todas las propuestas sometidas que no sean descalificadas, y rendirá un Informe Sobre Recomendación para Negociación al Alcalde, o al funcionario designado por éste.
- 43.2** El Informe Sobre Recomendación para Negociación deberá contener el resultado del análisis realizado por el Comité Evaluador, su evaluación y una tabulación justificando su recomendación de orden para la recomendación de la mejor propuesta o para negociar con las firmas proponentes tomando en consideración las puntuaciones obtenidas por éstos.
- 43.3** El Comité Evaluador deberá recomendar en su informe un orden estricto de preferencia a las propuestas y recomendará al Alcalde, o al funcionario designado por éste, para que proceda a lo siguiente:
- .1** Que se recomiende la contratación directa con el proponente que haya obtenido la puntuación más alta sin entrar a la etapa de negociación, según definida en este Reglamento, o cuando se trate de la única propuesta cualificada que haya sido presentada en el proceso;
 - .2** Que se proceda a negociar en el estricto orden establecido;
 - .3** Que se proceda a negociar de forma simultánea o concurrente con los primeros dos (2) o más proponentes que hayan obtenido la puntuación más alta;
 - .4** Cualquier otro curso de acción que estimen para proteger los mejores intereses del Municipio.
- 43.4** El Sub-Director Ejecutivo, o el funcionario o persona designada por el Alcalde para presidir el Comité Evaluador, notificará a cada proponente, por correo certificado con acuse de recibo, el orden de preferencia otorgado a las propuestas, y si habrá de recomendar al proponente que haya obtenido la más alta puntuación sin entrar a la etapa de negociación, o si habrá de negociar en el estricto orden establecido, o si habrá de negociar de forma simultánea o concurrente con los primeros dos (2) o más proponentes que hayan obtenido la puntuación más alta.

Artículo 44. Proceso de Negociación; Comité Negociador.-

- 44.1** El Alcalde, o el funcionario en quien éste delegue, designará o constituirá un Comité Negociador para que lleve a cabo el proceso de negociación cuando se haya determinado negociar: (i) en el estricto orden establecido, o (ii) de forma simultánea o concurrente con los primeros dos (2) o más proponentes que hayan obtenido la puntuación más alta. Disponiéndose que el Alcalde, o el funcionario en quien éste delegue, tendrá la

facultad de revisar y enmendar el orden de preferencia de las propuestas, según recomendado en el Informe de Análisis y Recomendación, si del análisis propio o aquel efectuado por cualquier equipo consultor resultare justificada tal enmienda. Asimismo, se podrá enmendar por justa causa que la negociación en el estricto orden establecido sea de forma simultánea o concurrente y viceversa.

- 44.2** Se podrá constituir el Comité Negociador de la misma forma y manera que el Comité Evaluador, según se dispone en este Reglamento, y podrá estar compuesto en todo o en parte por los miembros de éste último Comité, sujeto a la discreción del Alcalde, o el funcionario en quien éste delegue.
- 44.3** El Comité Negociador estará presidido por el Sub-Director Ejecutivo, o el funcionario o persona designada por el Alcalde, quien también será miembro del Comité.
- 44.4** El Comité Negociador establecerá el procedimiento para iniciar y conducir el proceso de negociación de acuerdo con la recomendación del Comité Evaluador para que el mismo se lleve a cabo: (i) en el estricto orden establecido, o (ii) de forma simultánea o concurrente con los primeros dos (2) o más proponentes que hayan obtenido la puntuación más alta. Dicho procedimiento será uno informal pero uniforme para todos los proponentes participantes.
- 44.5** En caso de que se ejercite la opción de negociar con un proponente a la vez en estricto orden de preferencia, y no se lograre un acuerdo satisfactorio, el Sub-Director Ejecutivo, o el funcionario o persona designada por el Alcalde para presidir el Comité Negociador, dará por terminada dicha negociación y procederá a negociar con los demás proponentes en estricto orden de preferencia o podrá convocar a los siguientes dos (2) o más proponentes que hayan obtenido la puntuación más alta. En tal caso, el proceso de negociación continuará hasta que se pueda convenir un acuerdo satisfactorio con alguno de los proponentes, o hasta que el Alcalde, o el funcionario en quien éste delegue, determine que no es posible conseguirlo bajo las circunstancias imperantes, en cuyo caso se podrá cancelar el proceso de negociación e iniciar un nuevo proceso de Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals") o realizarse el proyecto por el Municipio directamente.

Artículo 45. Exenciones; Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos de Puerto Rico.-

- 45.1** Se autoriza al Sub-Director Ejecutivo del Área de Operaciones e Ingeniería del Municipio de San Juan, o el funcionario designado por el Alcalde para presidir el Comité Negociador, a negociar e incluir la posible exención del pago de contribuciones sobre la propiedad mueble e inmueble, de la imposición de arbitrios de construcción y del pago de patentes municipales sobre las actividades que genere la construcción del Nuevo Centro por tratarse de un proyecto de revitalización del Centro Urbano de Río Piedras bajo las disposiciones de la Ley Núm. 212 de 29 de

agosto de 2002, conocida como "Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos de Puerto Rico", 21 L.P.R.A. § 1095h.

- 45.2** La exención será concedida siempre y cuando se determine que la misma es necesaria y/o conveniente para lograr la viabilidad económica del proyecto y los objetivos de la "Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos de Puerto Rico", antes citada.
- 45.3** El monto, la duración de la exención correspondiente, las condiciones y justificación para su concesión, se pre-establecerán en el acuerdo preliminar, a tenor con las disposiciones de la "Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos de Puerto Rico", antes citada.
- 45.4** Las exenciones aquí contempladas podrán ser transmitidas o concedidas al contratista a cargo de la construcción del Nuevo Centro, cuando dicha construcción no sea llevada a cabo por el propio desarrollador seleccionado.
- 45.5** Las exenciones antes enunciadas estarán sujetas a la aprobación final de la Legislatura Municipal mediante Ordenanza o Resolución a los efectos.
- 45.6** Disponiéndose, que en caso de que la Legislatura Municipal no apruebe las exenciones negociadas, el desarrollador seleccionado no tendrá reclamación alguna a su favor y el Municipio no será responsable por cualquier pérdida que el desarrollador seleccionado o algún tercero sufra o haya sufrido por motivo de tal determinación.

Artículo 46. Informe Sobre Recomendación para Contratación.-

- 46.1** Una vez culminado el proceso de negociación, el Sub-Director Ejecutivo, o el funcionario o persona designada por el Alcalde para presidir el Comité Negociador, por sí o por encomienda, preparará un Informe Sobre Recomendación para Contratación, el cual deberá incluir las razones para la recomendación del proponente escogido, una descripción del proceso efectuado, incluyendo comparaciones entre la propuesta recomendada para contratación frente a las otras que fueron negociadas, y toda aquella otra información y/o documentación pertinente al proceso y a la evaluación llevada a cabo.
- 46.2** El Informe Sobre Recomendación para Contratación deberá contener los términos y condiciones esenciales negociadas con el proponente recomendado para contratación, los cuales se incorporarán en el acuerdo preliminar.
- 46.3** El Sub-Director Ejecutivo, o el funcionario o persona designada por el Alcalde para presidir el Comité Negociador, notificará a cada proponente participante de la etapa de negociación, por correo certificado con acuse de recibo, sobre su determinación para recomendar un determinado proponente para contratación.

- 46.4** El Tribunal de Apelaciones revisará, con exclusividad, la determinación a la que se hace referencia en el apartado anterior. Disponiéndose, que la solicitud de revisión se instará dentro del término jurisdiccional de diez (10) días contados desde el depósito en el correo de la copia de la notificación. La notificación deberá incluir el derecho de las partes afectadas de acudir ante el Tribunal de Apelaciones para la revisión Judicial; término para apelar la decisión; fecha de archivo en autos de la copia de la notificación y a partir de qué fecha comenzará a transcurrir el término.

CAPÍTULO V.
ACUERDO PRELIMINAR Y FINAL

Artículo 47. Acuerdo Preliminar.-

- 47.1** Aprobado el Informe Sobre Recomendación para Contratación preparado por el Comité Negociador, según se dispone en este Reglamento, el Sub-Director Ejecutivo, o el funcionario o persona designada por el Alcalde para presidir el Comité Negociador y el proponente recomendado para contratación, otorgarán el acuerdo preliminar, el cual incorporará los términos y condiciones para el diseño, construcción, financiamiento, operación y mantenimiento del “Nuevo Centro de Gobierno Municipal de Río Piedras”, y el arrendamiento de los solares municipales descritos en la Ordenanza habilitadora y la edificación a ser erigida en los mismos.
- 47.2** El acuerdo preliminar cumplirá en su redacción y contenido, hasta donde sea posible, con todas las disposiciones estatutarias y reglamentarias aplicables a la contratación gubernamental municipal.
- 47.3** Este documento no tendrá validez jurídica alguna hasta tanto sea aprobado y firmado por el Alcalde, o el funcionario en quien éste delegue.
- 47.4** La mera aprobación del acuerdo preliminar no concederá el derecho a reclamar indemnización, reembolso, ni pago alguno por concepto de expectativas surgidas en cualquiera de las etapas, ni por los gastos incurridos durante el proceso de cualificación o presentación de propuesta.

Artículo 48. Especificaciones, Términos y Condiciones del Acuerdo Preliminar.-

- 48.1** El Comité Negociador, podrá establecer en el acuerdo preliminar cualesquiera especificaciones, términos y condiciones que deban cumplirse para el desarrollo y/o construcción del proyecto, incluyendo aquellos relativos a las condiciones generales, especiales y/o suplementarias, entre otros, y que mejor garanticen la consecución del fin público aquí propuesto.

- 48.2** El Comité Negociador, tendrá las facultades para negociar y/o fijar cualesquiera otros términos y condiciones del acuerdo preliminar para el diseño, construcción, financiamiento, operación y mantenimiento del “Nuevo Centro de Gobierno Municipal de Río Piedras” que sean consistentes con la Ordenanza habilitadora y este Reglamento, y en cumplimiento con todos los requisitos estatutarios y reglamentarios relativos a la contratación municipal.

Artículo 49. Redacción del Acuerdo Preliminar; Cláusula de Ratificación o Aprobación Final.-

- 49.1** El Comité Negociador, podrá aprobar una forma o modelo de contrato, así como adelantar la redacción y firma del documento de que se trate, sea contrato o escritura de arrendamiento, o redactar el mismo llegado a un acuerdo preliminar con el proponente recomendado para contratación a ser otorgado de conformidad con las disposiciones estatutarias y/o reglamentarias que le sean aplicables.

- 49.2** Dicha forma o modelo de contrato, o el documento en sí firmado deberá incorporar, por lo menos, las siguientes advertencias:

- .1** El contrato entrará en vigor y será efectivo una vez el mismo sea aprobado y firmado por el Alcalde o el funcionario en quien éste delegue.
- .2** No se reconocerá obligación vinculante o contractual alguna entre el Municipio y el proponente recomendado para contratación hasta tanto sea aprobado y firmado dicho contrato en la forma antes dispuesta.
- .3** El proponente recomendado para contratación asume todo el riesgo que implica que el documento no sea aprobado y firmado por el Alcalde o el Funcionario en quien éste delegue, por lo cual releva y exonera total y completamente al Municipio de San Juan y/o a cualquier otra persona, natural o jurídica, funcionario, empleado, consultor o asesor que incluso haya participado durante o del proceso de negociación, por cualesquiera daños y perjuicios que pudiere haber sufrido dicho proponente como resultado de la no firma del acuerdo preliminar o contrato, incluyendo gastos relacionados con la preparación de la propuesta, comparecencias, asesoramiento, enmiendas a los documentos, entre otros.
- .4** El proponente recomendado para contratación reconoce haber revisado, discutido, negociado y firmado el acuerdo preliminar o contrato y acepta que dicha firma, no le otorga validez jurídica al documento hasta que el mismo sea firmado por el Alcalde o el funcionario en quien éste delegue.

Artículo 50. Certificación de la Oficina de Presupuesto.-

- 50.1 Previo a la firma del acuerdo preliminar entre el Municipio y el proponente recomendado para contratación, se someterá copia del mismo para la evaluación y aprobación de la Oficina de Presupuesto en lo relativo a su impacto presupuestario.
- 50.2 En la información que sea presentada a la Oficina de Presupuesto, se incluirá el Estudio de Mercado, la cantidad a pagar, origen de recursos para sufragarlo, justificación para el pago de la renta, informe del "status" de la partida de arrendamiento, el costo anual y evidencia de la disponibilidad de fondos para absorber el costo que representa el acuerdo preliminar para el Municipio.
- 50.3 Evaluado y aprobado el acuerdo preliminar por la Oficina de Presupuesto, la misma emitirá una certificación consignando la disponibilidad de fondos para absorber el costo del acuerdo preliminar, según presentado.

Artículo 51. Fianzas de Pago y Ejecución o Cumplimiento ("Payment and Performance Bond").-

- 51.1 El acuerdo preliminar deberá contener lenguaje indicando que previo al comienzo de los trabajos de construcción del Nuevo Centro, una vez se haya obtenido el correspondiente permiso para ello, el desarrollador seleccionado deberá o hará obtener y mantener en pleno vigor, hasta que éste obtenga el permiso de uso, y le someta copia del mismo al Municipio, una Fianza de Pago ("Payment Bond") y otra Fianza de Ejecución o Cumplimiento ("Performance Bond") equivalentes al cien por ciento (100%) de la cantidad total a la cual ascienda el costo de construcción del proyecto, sujeto a la verificación por parte del Municipio.
- 51.2 El desarrollador seleccionado deberá o hará obtener y mantener en pleno vigor ambas fianzas, hasta que éste obtenga el permiso de uso para el proyecto, y le someta copia del mismo al Municipio.
- 51.3 El desarrollador seleccionado deberá o hará gestionar estas fianzas a través de una compañía fiadora autorizada a hacer negocios en Puerto Rico, de reconocida solvencia económica y aceptable para el Municipio.
- 51.4 El Municipio tendrá un término no menor de treinta (30) días contados a partir del recibo de copia de la Fianza de Pago ("Payment Bond") y la Fianza de Ejecución o Cumplimiento ("Performance Bond") para revisar la misma y levantar cualquier objeción. Transcurrido dicho término sin que El Municipio emita sus comentarios u objeciones a la fianza, se entenderá que la misma fue aceptada.
- 51.5 El desarrollador seleccionado obtendrá las fianzas antes mencionadas a su cuenta y cargo.

- 51.6** En caso de que dichas fianzas le sean requeridas también al desarrollador seleccionado por la institución financiera que otorgue el préstamo interino para el desarrollo del proyecto, el desarrollador seleccionado deberá o hará incluir al Municipio como “dual obligee” de las mismas, y entregará al Municipio el documento que así lo acredite, antes de iniciar los trabajos de construcción.
- 51.7** El Municipio podrá solicitar en cualquier etapa la paralización del proyecto, en el foro judicial correspondiente, hasta tanto el desarrollador seleccionado cumpla con los requisitos anteriores. No obstante, el Municipio le notificará por escrito al desarrollador seleccionado de cualquier incumplimiento con las representaciones anteriores, y le concederá por escrito a partir de la fecha de tal notificación un plazo de treinta (30) días calendario para corregir tal incumplimiento antes de recurrir al foro judicial.

Artículo 52. Seguros.-

- 52.1** El acuerdo preliminar deberá contener lenguaje indicando que previo al comienzo de los trabajos de construcción del Nuevo Centro, el desarrollador seleccionado deberá obtener y mantener en vigor durante el proyecto la “Póliza de Obreros de la Corporación del Fondo del Seguro del Estado”, para cubrir las operaciones a llevarse a cabo.
- 52.2** El acuerdo preliminar podrá contener o establecer requisitos especiales para la obtención de pólizas de seguro que cubran diferentes tipos de riesgos que pudieran preverse en el diseño, construcción, financiamiento, operación y mantenimiento del Nuevo Centro.
- 52.3** En caso de que el acuerdo preliminar no contemple requisitos especiales para la obtención de pólizas de seguro, y no se exima del mismo, el desarrollador seleccionado obtendrá los siguientes seguros con sus respectivos límites:
- .1 Póliza de Responsabilidad Pública (“Comprehensive General Liability”) con endosos de “Products Liability & Completed Operations”, con los siguientes límites:
 - .1 “General Aggregate for Bodily Injury, Personal Injury and Property Damage” (\$1,000,000.00);
 - .2 “Products & Completed Operations” (\$500,000.00);
 - .3 “Per Occurrence” (\$500,000.00);
 - .4 “Fire Damage” (\$100,000.00);
 - .5 “Medical Expense” (\$5,000.00).

requisitos anteriores. No obstante, el Municipio le notificará por escrito al desarrollador seleccionado de cualquier incumplimiento con las representaciones anteriores, y le concederá por escrito a partir de la fecha de tal notificación un plazo de treinta (30) días calendario para corregir tal incumplimiento antes de recurrir al foro judicial.

Artículo 53. Otras Garantías, Fianzas y Seguros.-

- 53.1** El Alcalde, o el funcionario en quien éste delegue, podrá requerir al proponente recomendado para contratación la prestación de garantías, fianzas y seguros que estime necesarios y/o convenientes a fin de asegurar el cumplimiento del acuerdo final o contrato, y podrá pre-fijar los demás términos y condiciones de dicho acuerdo final o contrato, que a su juicio, considere necesarios, convenientes o útiles.
- 53.2** El desarrollador seleccionado o el contratista evidenciarán ante el Municipio el pago de la póliza correspondiente del Fondo del Seguro del Estado y de la correspondiente patente municipal.

Artículo 54. Resolución de Disputas.-

- 54.1** El acuerdo preliminar contemplará un procedimiento expedito extrajudicial para la resolución de disputas que surja entre el Municipio y el desarrollador seleccionado, previo a la radicación de cualquier demanda o reclamación judicial, excepto cuando se disponga otra cosa para asuntos o casos particulares.

Artículo 55. Terminación del Acuerdo Final o Contrato; Suspensión de Pagos; Daños Líquidos.-

- 55.1** El acuerdo preliminar contemplará las instancias en las cuales cualquiera de las partes podrá dar por terminado el acuerdo o contrato a ser otorgado entre éstas, o suspender los pagos correspondientes al arrendamiento de los solares y/o la edificación y las condiciones para ello.
- 55.2** Asimismo, se contemplarán las instancias en las cuales el desarrollador seleccionado pagará daños líquidos a favor del Municipio en caso de entrega tardía y sin justa causa de la edificación.

Artículo 56. Monitoreo y Seguimiento; Inspección.-

- 56.1** Se incluirá en el acuerdo preliminar una cláusula de monitoreo y seguimiento y/o inspección mediante el cual el Municipio se reservará el derecho de llevar a cabo su propio monitoreo y seguimiento e inspección de todos los trabajos a ser llevados a cabo por el desarrollador seleccionado, incluyendo, pero sin limitarse al trabajo llevado a cabo en la oficina propia del desarrollador seleccionado y los consultores de éste. La evaluación o falta de ésta, así como las sugerencias,

comentarios, instrucciones, órdenes y observaciones brindadas por el Municipio o falta de ellos, no relevará al desarrollador seleccionado de responsabilidad alguna acordada en el contrato que se otorgue. Más aún, la aceptación por el Municipio de trabajos realizados bajo el contrato y/o cualquier aprobación parcial y/o total que el Municipio tenga que dar bajo el contrato no relevará al desarrollador seleccionado del fiel cumplimiento de sus obligaciones y responsabilidades bajo las disposiciones de los documentos contractuales.

56.2 Aún a pesar de que el Municipio pudiera efectuar revisiones con relación al proyecto, el desarrollador seleccionado será totalmente responsable del diseño, construcción, financiamiento, operación y mantenimiento del Nuevo Centro, excepto cuando se acuerde otra cosa, y relevará al Municipio de cualquier reclamación, demanda o acción de tipo alguno que pueda surgir de los trabajos a realizarse o realizados por el desarrollador seleccionado bajo el contrato. El desarrollador seleccionado indemnizará al Municipio de cualquier cantidad que éste pudiera verse obligado a pagar debido a la culpa, negligencia o incumplimiento contractual en el cual incurra el desarrollador seleccionado.

56.3 Las inspecciones que pudiera realizar el Municipio durante la etapa de diseño y construcción del Nuevo Centro no sustituirán las inspecciones requeridas o dispuestas por ley y/o reglamento, sino que cumplirán la función de velar por el cumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas, y la realización del fin público que se persigue con el proyecto.

56.4 El desarrollador seleccionado brindará libre acceso al representante del Municipio al proyecto para que inspeccione y/o supervise las fases de diseño y construcción.

Artículo 57. Exenciones; Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos de Puerto Rico.-

57.1 Se incluirá en el acuerdo preliminar las exenciones que hayan sido consideradas en el proceso de negociación para lograr la viabilidad del proyecto, incluyendo cualquiera que haya sido considerada al amparo de la “Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos de Puerto Rico”, antes citada.

57.2 Se pre-establecerán en el acuerdo preliminar tanto el monto, como la duración de la exención correspondiente, así como las condiciones y justificación para su concesión.

57.3 Las exenciones antes enunciadas estarán sujetas a la aprobación final de la Legislatura Municipal mediante Ordenanza o Resolución a los efectos.

Artículo 58. Acuerdo Final o Contrato.-

- 58.1** El acuerdo final o contrato será el documento otorgado entre el Alcalde, o el funcionario en quien éste delegue, y el proponente recomendado para contratación.
- 58.2** Este acuerdo final o contrato se deberá elevar a escritura pública para su inscripción correspondiente en el Registro de la Propiedad por el Notario Público designado por el Alcalde o el funcionario designado por éste.

Artículo 59. Incorporación por Referencia.-

- 59.1** Se entenderán incorporadas por referencia, en el acuerdo final o contrato que finalmente se otorgue entre el Municipio y el proponente recomendado para contratación, aquellas disposiciones de la Ordenanza habilitadora, incluyendo el presente Reglamento, que sean de naturaleza mandatoria, aún cuando las mismas no hayan sido reproducidas en el acuerdo final o contrato o se hayan dejado de incorporar por referencia, excepto cuando la Ordenanza o Resolución para aprobar el acuerdo final o contrato disponga expresamente otra cosa.
- 59.2** También se entenderá incorporadas por referencia, cualesquiera otras disposiciones requeridas por ley y/o reglamento.

**CAPÍTULO VI.
DISPOSICIONES FINALES**

Artículo 60. Intervención Indevida.-

- 60.1** Ningún funcionario o empleado del Municipio de San Juan que intervenga en el procedimiento de la Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals") provisto mediante este Reglamento, podrá tener interés económico en el mismo y/o en los proponentes.
- 60.2** Ninguna persona empleada o funcionario del Municipio de San Juan intervendrá directa o indirectamente con los proponentes en la preparación y redacción de las propuestas de éstos.
- 60.3** Ningún proponente podrá intervenir indebidamente durante cualquier etapa relacionada con la presentación de propuestas, trámite, evaluación, negociación y selección, como parte del proceso de la Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals"), o en cualquier otra operación directa o indirecta del Municipio de San Juan relacionada con la misma, con el fin de beneficiarse o beneficiar a un tercero.
- 60.4** Todo proponente, empleado, funcionario o representante del Municipio de San Juan que incumpla con las disposiciones de este Reglamento será sancionado con las acciones administrativas, civiles y criminales que apliquen a los hechos en cuestión, de conformidad con la legislación y reglamentación aplicable.

Artículo 61. Prohibición.-

- 61.1** El Municipio no podrá otorgar contrato alguno en el que cualquiera de sus legisladores municipales, funcionarios o empleados tenga, directa o indirectamente, un interés pecuniario en el proyecto o parte del mismo, a menos que lo autorice el Gobernador de Puerto Rico, previa recomendación del Secretario de Justicia y del Comisionado de Asuntos Municipales.
- 61.2** Igualmente, ningún legislador, funcionario o empleado municipal prestará dinero o tomará dinero a préstamo, ni aceptará donativos o regalos de ningún proponente que esté proveyendo servicios o suministros al Municipio o que se encuentre participando en el proceso de Solicitud de Propuestas (“Request for Proposals”).
- 61.3** Todo contrato que se ejecute o suscriba en contravención a lo dispuesto en esta sección será nulo y sin efecto, y los fondos públicos invertidos en su administración o ejecución serán recobrados a nombre del Municipio mediante la acción incoada a tal propósito.

Artículo 62. Separabilidad.-

- 62.1** Las disposiciones de este Reglamento son independientes y separadas unas de otras.
- 62.2** Si cualquier capítulo, artículo, párrafo, cláusula, sección, inciso, frase, oración y/o palabra contenido en este Reglamento fuese declarado inconstitucional, ilegal, inválido o nulo por un tribunal competente, tal declaración no afectará, menoscabará o invalidará los restantes artículos, párrafos, cláusulas, secciones, incisos, frases, oraciones y/o palabras de este Reglamento, los cuales mantendrán todo su efecto y vigor, por lo que el alcance de dicha declaración se limitará al capítulo, artículo, párrafo, cláusula, sección, inciso, frase, oración y/o palabra que haya sido declarado como inconstitucional, ilegal, inválido o nulo.

Artículo 63. Vigencia.-

- 63.1** Este Reglamento entrará en vigor inmediatamente después de la vigencia de su Ordenanza habilitadora.”

Sección 6ta.: Se reenumera como “Sección 11ra. la anterior Sección 10ma. de la Ordenanza Núm. 25, Serie 2009-2010, aprobada el 3 de febrero de 2010”, y se enmienda, para que lea como sigue:

“Sección 11ra.: Separabilidad.-

Las disposiciones de esta Ordenanza son independientes y separadas unas de otras, por lo que si un tribunal con jurisdicción y competencia declarare inconstitucional, nula o inválida cualquier parte, párrafo, disposición o sección de la misma, la decisión de tal tribunal no afectará la validez de sus restantes disposiciones.”

Sección 7ma.: Se reenumera como “Sección 12ma. la anterior Sección 11ra. de la Ordenanza Núm. 25, Serie 2009-2010, aprobada el 3 de febrero de 2010”, y se enmienda, para que lea como sigue:

“Sección 12ma.: Derogación.-

Cualquier Ordenanza, Resolución u Orden que en todo o en parte resultare incompatible con esta Ordenanza, quedará por ésta derogada hasta donde existiere tal incompatibilidad incluyendo la derogación de cualquier Ordenanza, Resolución u Orden Ejecutiva en la cual se haya aprobado cualquier otro proyecto municipal que afecte los solares previamente descritos, y cualquier lenguaje del procedimiento del RFQ, que se haya celebrado con anterioridad a la aprobación de la presente Ordenanza, cuando el mismo sea inconsistente o incompatible con los propósitos del Reglamento que mediante la presente se adopta.”

Sección 8va.: Se reenumera como “Sección 13ra. la anterior Sección 12da. de la Ordenanza Núm. 25, Serie 2009-2010, aprobada el 3 de febrero de 2010”, y se enmienda, para que lea como sigue:

“Sección 13ra: Vigencia.-

Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.”

Sección 9na.: Las disposiciones de esta Ordenanza son independientes y separadas unas de otras, por lo que si un tribunal con jurisdicción y competencia declare inconstitucional, nula o inválida cualquier parte, párrafo, disposición o sección de la misma, la decisión de tal tribunal no afectará la validez de sus restantes disposiciones.

Sección 10ma.: Cualquier Ordenanza, Resolución u Orden, que en todo o en parte resultare incompatible con la presente, quedará por ésta derogada hasta donde existiere tal incompatibilidad.

Sección 11ra.: Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

Roberto Acevedo Borrero
Presidente Interino

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 Ordenanza Número 28, Serie 2010-2011, aprobado por la Legislatura Municipal de San Juan, Puerto Rico, en la Sesión Ordinaria, celebrada el día 17 de diciembre de 2010, con los votos afirmativos de los Legisladores Municipales; las señoras Sara de la Vega Ramos, Linda A. Gregory Santiago; y los señores Roberto Acevedo Borrero, José A. Berlinger Bonilla, Diego G. García Cruz, Ángel L. González Esperón, Rafael R. Luzardo Mejías, Roberto D. Martínez Suárez, Manuel E. Mena Berdecía, Ramón Miranda Marzán, Víctor Parés Otero, Hiram J. Torres Montalvo; y la Presidenta, señora Elba A. Vallés Pérez; con los votos en contra de los

señores Marco A. Rigau Jiménez y Ángel Noel Rivera Rodríguez; y constando haber estado debidamente excusadas las señoras Isis Sánchez Longo y Migdalia Viera Torres.

CERTIFICO, ADEMÁS, que todos los Legisladores Municipales fueron debidamente citados para la referida Sesión, en la forma que determina la Ley.

Y PARA QUE ASÍ CONSTE, y a los fines procedentes, expido la presente y hago estampar en las sesenta y tres páginas de que consta la misma, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 20 de diciembre de 2010.

Carmen M. Quiñones
Secretaria
Legislatura Municipal de San Juan

Aprobada:

_____ de _____ de **2010**

Jorge A. Santini Padilla
Alcalde