

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE LA CIUDAD CAPITAL
SAN JUAN BAUTISTA**

**ORDENANZA NÚM. 39 , SERIE 2016-2017
APROBADO: 14 DE MARZO DE 2017
P. DE O. NÚM. 33
SERIE 2016-2017**

Fecha de presentación: 10 de marzo de 2017

ORDENANZA

PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE SAN JUAN, REPRESENTADO POR SU ALCALDESA O LA/EL FUNCIONARIA(O) EN QUIEN ESTA DELEGUE, A VENDER O ARRENDAR, MEDIANTE UN PROCESO DE SUBASTA PÚBLICA, SEA SUBASTA FORMAL O SOLICITUD DE PROPUESTAS PARA BIENES INMUEBLES MUNICIPALES IDENTIFICADOS EN ESTA ORDENANZA, CONFORME A LOS TÉRMINOS DE LA LEY DE MUNICIPIOS AUTÓNOMOS, OTRAS LEYES APLICABLES, A ESTA Y CUALQUIER OTRA ORDENANZA QUE SEA APLICABLE; AUTORIZAR A LA ALCALDESA DE SAN JUAN, HON. CARMEN YULIN CRUZ SOTO, O LA/EL FUNCIONARIA(O) EN QUIEN ESTA DELEGUE, A FIRMAR LOS DOCUMENTOS NECESARIOS PARA CONSUMAR LA TRANSACCIÓN DE VENTA O ARRENDAMIENTO CORRESPONDIENTE A CADA BIEN INMUEBLE Y DAR CUMPLIMIENTO A LAS DISPOSICIONES DE ESTA ORDENANZA; Y PARA OTROS FINES RELACIONADOS.

POR CUANTO: 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 de 1991" (en adelante, "Ley 81-1991"), en el artículo 2.001, inciso (e), establece que los municipios tienen la facultad de poseer y administrar bienes muebles e inmuebles y arrendarlos de conformidad a las disposiciones de dicha ley. El inciso

lm
af.
yes

(f) de la Ley 81-1991 establece que los municipios tendrán los poderes necesarios y convenientes para ejercer todas las facultades correspondientes a un gobierno local y lograr sus fines y funciones, entre estos, vender, gravar y enajenar cualquiera de sus propiedades, con sujeción a las disposiciones de ley y las ordenanzas aplicables.

POR CUANTO: El artículo 9.005 de la Ley 81-1991 reitera la facultad de los municipios para permutar, gravar, arrendar, vender o ceder cualquier propiedad municipal, mediante el mecanismo de subasta pública y previa aprobación de la legislatura municipal.

POR CUANTO: El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha resuelto que el término "subasta pública" incluye procesos de solicitud de propuestas (también conocidos por sus siglas en inglés como "RFP") y que éstos son una forma de subasta. El Tribunal Supremo ha explicado que los procesos de RFP se distinguen de la subasta formal porque aceptan negociación y, además, son procedimientos adecuados para la evaluación de propuestas con algún contenido técnico. Véase Maranello et. al. v. OAT, 186 D.P.R. 780, 787(2012).

POR CUANTO: En el cuatrienio del 2013 a 2016, salió a relucir la precaria situación fiscal del gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, quedando al descubierto su incapacidad fiscal para cubrir sus responsabilidades con los bonistas y la falta de liquidez del Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico. La deuda incurrida para el funcionamiento de las agencias y corporaciones gubernamentales sobre pasa a esta fecha los \$ 72,000 millones. El impago de la deuda es inminente.

POR CUANTO: Para conjurar el déficit presupuestario y pagar los plazos correspondientes a las emisiones de bonos para el funcionamiento de las corporaciones públicas y salvar los sistemas de retiro de los empleados públicos

MM
ad.
yes

y el de los maestros, la pasada administración legisló recortes presupuestarios, nuevos impuestos y tomó medidas que trastocaron los ingresos de los municipios, retrasando el pago o dejando de pagarles el CAE, las remesas del CRIM y el reembolso de la Tarjeta de Salud que se depositan en el Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico.

POR CUANTO: Las extremas medidas impositivas para aumentar los recaudos del gobierno central y la congelación de plazas y los recortes en las asignaciones a las agencias gubernamentales, a esta fecha, no han sido suficientes para que el gobierno cumpla con los bonistas. Lejos de mejorar la situación fiscal del país, las medidas tomadas, sumadas a la incapacidad del gobierno a crear nuevos empleos ha dirigido al país en una profunda represión y ha encarecido los servicios esenciales a los ciudadanos y ciudadanas lo que ha provocado un éxodo incontrolable de personas a los Estados Unidos, mermando dramáticamente nuestros profesionales en todos los campos profesionales. Esto ha resultado en una menor circulación del dinero y, por ende, una reducción de los recaudos.

POR CUANTO: Ante la incapacidad fiscal del Gobierno del Estado Libre Asociado y la falta de liquidez del Banco Gubernamental de Fomento, el Congreso de los Estados Unidos aprobó la Ley PROMESA que le impone al país una Junta de Supervisión Fiscal que tomó control de las Corporaciones Públicas y las Agencias del Gobierno Central, que no es demandable y cuyo propósito principal es que el gobierno pague a los bonistas el dinero que le prestaron.

POR CUANTO: También son públicamente conocidas las múltiples acciones y decisiones de sana administración pública y control fiscal que la Administración Municipal de San Juan ha tomado desde enero de 2013. Sin embargo, la prolongada depresión económica de Puerto Rico, la grave situación fiscal del gobierno del Estado Libre Asociado, particularmente la situación fiscal del Banco

UM
sf.
mes

Gubernamental de Fomento y las restricciones impuestas por (i) la Ley Núm. 21 de 6 de abril de 2016, según enmendada, conocida como Ley de Moratoria de Emergencia y Rehabilitación Financiera de Puerto Rico, (ii) la Orden Ejecutiva del 8 de abril de 2016 sobre la antes mencionada ley, (iii) la Ley Núm. 3 de 23 de enero de 2017, según enmendada, conocida como Ley para Atender la Crisis Económica, Fiscal y Presupuestaria para garantizar el Funcionamiento del Gobierno de Puerto Rico; y (iv) Ley de Emergencia Financiera y Responsabilidad Fiscal, han causado que la Administración Municipal de San Juan se haya dado a la tarea de diseñar un nuevo plan de control fiscal que se atempere a las nuevos retos y realidades de Puerto Rico. Estas medidas tuvieron el efecto de aumentar la aportación que el Municipio hace a la Administración de Sistemas de Retiro de los Empleados Públicos y congeló y retrasó el pago de ingresos municipales colectados a través de las dependencias estatales.

POR CUANTO: El plan de control fiscal de la Administración Municipal de San Juan supone la implementación de rigurosas medidas de ajuste presupuestario que incluyen el recorte de costos y gastos operacionales que no comprometan los servicios básicos a los ciudadanos y, por otro lado, el aumento de ingresos municipales que no impacten directamente el bolsillo de los residentes y visitantes de San Juan.

POR CUANTO: Una de las medidas más importantes para lograr tal reducción de gastos y aumento de ingresos es la venta o arrendamiento de bienes inmuebles municipales que no son necesarios para brindarle servicios básicos a los ciudadanos. Medidas como éstas le permitirán al Municipio liberar recursos actualmente dedicados a mantener, operar y/o administrar tales bienes inmuebles y dedicarlos a proveer servicios y bienes básicos de forma directa a la ciudadanía.

POR CUANTO: La Administración Municipal de San Juan ha identificado bienes

U
cf.
yes

inmuebles municipales con potencial para generar ingresos, recurrentes o no, que le permitan cubrir gran parte o la totalidad de los costos y gastos relacionados a su operación o reducir el costo total de operación del Municipio, promoviendo la inversión de capital privado y la más eficaz utilización de éstos, de tal forma que se maximice el bien público derivado de ellos. La venta o arrendamiento de los bienes inmuebles que se identificaron como parte de este plan, identificados en la parte dispositiva de esta Ordenanza (en adelante, los “bienes inmuebles”), servirá para liberar recursos municipales, antes asignados a esas instalaciones, y usarlos de forma prospectiva en servicios directos, esenciales y necesarios para las sanjuaneras y los sanjuaneros, así como en obras y servicios que impacten de forma directa y positiva a la comunidad. De esta forma, la Administración Municipal de San Juan implementa de forma proactiva su visión sobre el rol del gobierno ante la nueva realidad económica del País de cara al futuro.

POR CUANTO: El Municipio es dueño en pleno dominio de los bienes inmuebles, todos los cuales son patrimoniales y susceptibles a ser enajenados mediante venta o, según los casos en que el Municipio entienda preferible, conservar el título de propiedad, susceptibles a ser arrendados a corto, mediano o largo plazo. En los casos de las transacciones de arrendamiento, el Municipio contempla la otorgación de términos que sean conmensurables con el nivel de capital que requiera el bien inmueble en inversión inicial para su operación, la capacidad del bien inmueble para generar ingresos, la naturaleza de la actividad económica que se propone para el bien inmueble y cualquier otro factor que sea pertinente considerar para determinar si una propuesta de arrendamiento es adecuada o no. En los casos de arrendamientos, el Municipio usará como referencia un canon de arrendamiento que se base en el costo y la vida útil del bien inmueble y los tipos de arrendamiento prevalecientes en el mercado, pero siempre considerando los

MM

sl.
yes

factores mencionados ante, así como los propósitos de política pública que motivan estos procesos y los mejores intereses del Municipio.

POR CUANTO: Los procesos de venta de bienes inmuebles usarán de referencia el valor de mercado del bien inmueble, según un informe de tasación, pero siempre considerando el mejor interés del Municipio, el número de ofertas o propuestas para el bien inmueble y cualquier otro requisito establecido por el Municipio en el Pliego de Subasta o RFP para ser evaluado como criterio para la otorgación de la adjudicación de la buena pro del proceso. A modo de ejemplo, el Municipio podrá solicitar y evaluar programas de mejoras al bien inmueble que es objeto de la subasta formal o RFP, incluidos el itinerario de los trabajos, la inversión total de capital y la naturaleza de los trabajos, entre otros. El Municipio promoverá que el programa de mejoras logre el propósito de extender significativamente la vida útil del bien inmueble y que tal fin se logre modernizando el bien inmueble.

POR CUANTO: El Municipio interesa llevar a cabo procesos de subasta formal o RFP para la venta o arrendamiento de los bienes inmuebles procurando adelantar los siguientes propósitos de política pública: (i) acceder al capital privado para la revitalización, remodelación, desarrollo, operación, administración y/o mantenimiento de los bienes inmuebles; (ii) aumentar los ingresos municipales de forma recurrente o no recurrente, por razón de cánones de arrendamiento o precio de venta y por razón del proyecto de revitalización y operación futura del bien inmueble; (iii) generar actividad económica en San Juan con creación de empleos directos e indirectos; (iv) liberar recursos municipales que son dedicados actualmente para el mantenimiento, operación y/o administración de los bienes inmuebles y redirigirlos para servicios y obras en beneficio de los residentes y visitantes de San Juan; y (v) adelantar la implementación de la nueva visión de la Administración Pública sobre el rol de los municipios ante una nueva realidad

socio-económica en el País.

POR CUANTO: Por todo lo anterior, esta Legislatura Municipal entiende prudente autorizar a la Administración Municipal de San Juan a publicar anuncios de subasta pública o RFP, según sea el caso, para la venta o arrendamiento de los bienes inmuebles según los términos que aquí se establecen.

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

Sección 1ra.: Autorizar al Municipio Autónomo de San Juan, representado por su Alcaldesa o la/el funcionaria/o en quien ésta delegue, a vender o arrendar a largo plazo, mediante subasta pública, ya sea subasta formal o RFP, los bienes inmuebles que se describen a continuación:

PROPIEDAD	DIRECCIÓN	NÚM. CATASTRO
Finca Doral	Carr PR -176 Km 10.9 Bo. Cupey, Río Piedras	144-000-007-04-000
Antiguo Ramallo	Carr. PR 1 Km 25.5 Bo. Quebrada Arenas, Río Piedras	171-019-153-18-000 171-019-153-20-000 171-019-153-22-000 171-019-153-23-000
Antiguo Departamento de Salud	1306 Ave. Ponce De León, Santurce	040-059-038-24-000
Solar frente al Salvation Army	Calles Valdés San Agustín y Del Tren, Puerta de Tierra	040-004-111-01-902
Almacén antiguo Néstor Reyes	Solar # 8 calle A, Sector Hoare, Miramar	040-057-165-12-000
Calle José De Diego	Sector Sabana Llana, Río Piedras (al lado de la Escuela República de Colombia)	087-024-843-01
Parque Ecuestre	Sector Buenos Aires, Santurce	040-100-429-01-000

Sección 2da.: Se autoriza a la Alcaldesa de San Juan, Carmen Yulín Cruz Soto, y/o la/el funcionaria/o en quien ésta delegue, a firmar los documentos necesarios para consumir la transacción de derechos reales que surja de la subasta formal o RFP y para dar cumplimiento a las

disposiciones de la presente ordenanza.

Sección 3ra.: En los casos de arrendamientos, el Municipio usará de referencia un canon de arrendamiento que se base en el costo y la vida útil del bien inmueble y los tipos de arrendamiento prevalecientes en el mercado pero siempre considerando los factores tales como el nivel de capital que requiera el bien inmueble en inversión inicial para su operación, la capacidad del bien inmueble para generar ingresos y cualquier otro factor que sea razonablemente pertinente considerar para determinar si una propuesta de arrendamiento es adecuada o no, según los mejores intereses del Municipio.

Sección 4ta.: Los procesos de venta de bienes inmuebles usarán de referencia el valor de mercado del bien inmueble, según un informe de tasación, pero siempre considerando el número de ofertas o propuestas recibidas para el bien inmueble y cualquier otro requisito establecido por el Municipio en el Pliego de Subasta o RFP para ser evaluado como criterio para la otorgación de la adjudicación de la buena pro del proceso. La Junta de Subastas tratará de obtener el mejor precio posible en armonía con los mejores intereses del Municipio y las condiciones prevalecientes en el mercado de bienes raíces.

Sección 5ta: En los casos de arrendamiento, el término máximo del contrato de arrendamiento será de hasta treinta (30) años para aquellos bienes inmuebles que cumplan con los requisitos de inversión de capital, la naturaleza de la actividad a ser desarrollada en el bien inmueble y otros factores que tornen razonable y necesario la otorgación de un arrendamiento a largo plazo. El término de todo contrato de arrendamiento será establecido usando criterios de razonabilidad similares a los anteriores.

Sección 6ta.: Se autoriza a la Alcaldesa de San Juan, Carmen Yulín Cruz Soto, y/o la/el funcionaria/o en quien ésta delegue a establecer aquéllas condiciones adicionales y realizar aquellas transacciones accesorias que sean necesarias o convenientes de acuerdo a la exposición de motivos de esta ordenanza y los propósitos de política pública que la motivan a realizar todas las gestiones necesarias para, una vez adjudicada la subasta formal o el RFP, se autorice la transacción, ya sea


sd.
y/s

de venta o arrendamiento, y se otorgue el correspondiente contrato de arrendamiento o la correspondiente escritura pública de compraventa o arrendamiento a largo plazo o cualquier otro documento necesario o conveniente, según aplique, a nombre del proponente seleccionado o tercero. Se autoriza la inscripción del derecho de arrendamiento a largo plazo y cualquier otro derecho a favor del Municipio, el proponente seleccionado o tercero, que sea necesario o conveniente para consumar la transacción de arrendamiento o venta en el Registro de la Propiedad de San Juan.

Sección 7ma.: Las disposiciones de esta ordenanza son independientes y separadas unas de otras por lo cual, si cualquier parte, párrafo o sección de la misma fuera declarada inconstitucional, nula o inválida por un tribunal con jurisdicción y competencia, la determinación a tales efectos no afectará, menoscabará o invalidará sus restantes disposiciones.

Sección 8va.: Cualquier ordenanza, resolución u orden que en todo o en parte resultare incompatible con la presente, queda por ésta derogada hasta donde existiere tal incompatibilidad.

Sección 9na.: Esta ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

Marco Antonio Rigau
Presidente

YO, CARMEN E. ARRAIZA GONZÁLEZ, SECRETARIA DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN, PUERTO RICO:

CERTIFICO: Que este es el texto aprobado por la Legislatura Municipal de San Juan, Puerto Rico, en la Sesión Extraordinaria celebrada el día 11 de marzo de 2017, que consta de diez páginas, con los votos afirmativos de las/los Legisladoras/es Municipales: Rolance G. Chavier Roper, Hiram Díaz Belardo, Camille A. García Villafañe, José G. Maeso González, Claribel Martínez Marmolejos, Ángel Casto Pérez Vega, Antonia Pons Figueroa, Aníbal Rodríguez Santos, José E. Rosario Cruz, Jimmy D. Zorrilla Mercado y el presidente, señor Marco A. Rigau Jiménez, con el voto abstenido de la señora Ada Clemente González y con las excusas de los señores Carlos Ávila Pacheco y Ángel Ortiz Guzmán y de las señoras Aixa Morell Perelló y Tamara Sosa Pascual.

CERTIFICO, además, que todas/os las/los Legisladoras/es 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 diez páginas de que consta la Ordenanza Núm. 39 , Serie 2016-2017, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 13 de marzo de 2017.


Carmen E. Arraiza González
Secretaria

Aprobada:

14 de marzo de 2017


Carmen Yulín Cruz Soto
Alcaldesa

UM
cf.
yca