

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

**ORDENANZA NÚM. 4, SERIE 2023-2024  
APROBADA 15 DE AGOSTO DE 2023  
(P. DE O. NÚM. 1, SERIE 2023-2024)**

Fecha de presentación: 6 de julio de 2023

**ORDENANZA**

**PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE SAN JUAN, REPRESENTADO POR SU ALCALDE O EL FUNCIONARIO EN QUIEN ESTE DELEGUE, A LLEVAR A CABO LA CELEBRACIÓN DE UN PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD DE PROPUESTAS (“RFP”, POR SUS SIGLAS EN INGLÉS) PARA EL ARRENDAMIENTO DE CIERTA PROPIEDAD MUNICIPAL LOCALIZADA EN EL SECTOR DE PUERTA DE TIERRA, A UNA ENTIDAD CON CAPACIDAD ADECUADA PARA DESARROLLAR Y MAXIMIZAR SU USO; ESTABLECER LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL ARRENDAMIENTO DE MANERA QUE SE PROMUEVA LA MÁS EFICAZ UTILIZACIÓN DE LOS RECURSOS EN BENEFICIO DE LA CIUDADANÍA; AUTORIZAR AL ALCALDE, O EL FUNCIONARIO EN QUIEN ESTE DELEGUE, A OTORGAR LOS DOCUMENTOS NECESARIOS PARA DAR CUMPLIMIENTO A LAS DISPOSICIONES DE ESTA ORDENANZA; Y PARA OTROS FINES.**

**POR CUANTO:** El inciso (o) del Artículo 1.008 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico” (el “Código Municipal”), faculta a los municipios a “[e]jercer 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”.

**POR CUANTO:** El Código Municipal, faculta a los municipios para ordenar, reglamentar y

resolver cuanto sea necesario o conveniente para atender las necesidades locales y para su mayor prosperidad y desarrollo. De igual forma, el inciso (e) del Artículo 1.008 del referido Código, les faculta a poseer y administrar bienes muebles e inmuebles y arrendarlos a cualquier organismo, agencia o corporación pública y entidades con o sin fines de lucro, de conformidad a lo dispuesto en dicho estatuto.

**POR CUANTO:** El Artículo 2.021 del Código Municipal requiere la aprobación por parte de la Legislatura Municipal a toda permuta, gravamen, arrendamiento, venta, donación o cesión de propiedad municipal, mediante ordenanza o resolución al efecto. Dicho Artículo establece que la venta y arrendamiento de cualquier propiedad municipal deberá llevarse a cabo mediante el proceso de subasta pública, ello, con excepción de los casos que allí se establecen. Similarmente, el Artículo 2.035 del Código Municipal establece que los municipios cumplirán con el procedimiento de subasta pública cuando se trate de cualquier venta o arrendamiento de propiedad mueble e inmueble, con excepción a lo dispuesto en el Código Municipal.

**POR CUANTO:** El Capítulo XXIII de la Ordenanza Núm. 23, Serie 2001-2002, según enmendada, conocida como el “Código Administrativo del Municipio de San Juan”, contiene el “Reglamento de Subastas y Solicitud de Propuestas del Municipio Autónomo de San Juan” (en adelante, el “Reglamento de Subastas”). El inciso 4.1 del Artículo 23.4 del Reglamento de Subastas dispone que este será aplicable a todo procedimiento de subasta pública o solicitud de propuestas para la venta o arrendamiento de propiedad municipal inmueble, salvo en los casos que se establecen en dicho Artículo.

**POR CUANTO:** El inciso (72) del Artículo 23.7(7.1) del Reglamento de Subastas define el término “Solicitud de Propuestas” (“*Request for Proposals*” o “RFP”), como

el proceso o procedimiento formal de competencia llevado a cabo por el Municipio para la adquisición o compra de materiales, equipos, comestibles, medicinas y otros suministros de igual o similar naturaleza, uso o características, o para llevar a cabo cualquier obra de construcción

o mejora pública por contrato o para la venta de propiedad mueble o inmueble, considerando uno o más de los siguientes factores: (1) El criterio principal para la adjudicación de la solicitud de propuestas no será necesariamente el precio ofrecido y otros factores relacionados con el precio, sino que podrán establecerse otros criterios de evaluación y/o adjudicación de igual o mayor importancia para ser analizados en conjunto; (2) El Municipio interesa que los proponentes provean, sugieran y propongan las especificaciones, términos, condiciones y estipulaciones necesarias para la adquisición, compraventa, o mejora pública en cuestión; y (3) Existe la posibilidad de llevar a cabo un proceso de negociación posterior a la adjudicación con el proponente agraciado, sujeto a que no se alteren los requisitos mandatorios y/o las condiciones esenciales de la solicitud de propuestas, y ello no hubiese sido causa de desventaja ni perjuicio indebido para los demás proponentes participantes, y tampoco menoscaba los criterios de evaluación utilizados para la adjudicación.

**POR CUANTO:** El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha resuelto que el término “subasta pública” incluye procesos de solicitud de propuestas y que estos son una forma de subasta. Este 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 DPR 780, 787 (2012) (Sentencia); véase, además, *R&B Power v. E.L.A.*, 170 DPR 606, 621-622 (2007).

**POR CUANTO:** Una de las medidas más importantes para lograr la reducción de gastos y aumento de ingresos es maximizar el rendimiento de las propiedades inmuebles. Medidas como estas le permiten al Municipio liberar recursos dedicados a mantener, operar o administrar tales bienes inmuebles y dedicarlos a proveer servicios de forma directa a la ciudadanía.

**POR CUANTO:** El Gobierno del Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, el “Municipio”) ha identificado una propiedad suya, ubicada en el Sector de Puerta de Tierra, con potencial para generar ingresos que le permitan cubrir parte o la totalidad de los costos y gastos relacionados a su mantenimiento y operación o reducir el costo total de operación del Municipio, promoviendo la inversión de capital privado y la más eficaz

utilización de estos, de tal forma que se maximice su uso. Estas economías podrán entonces ser utilizadas en servicios directos, esenciales y necesarios para los sanjuaneros, así como en obras y servicios que impacten de forma directa y positiva a la comunidad.

**POR CUANTO:** El Municipio considerará 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 estos casos, de la propuesta ser adecuada, 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 factores antes mencionados, así como los propósitos de política pública que motivan estos procesos y los mejores intereses del Municipio.

**POR CUANTO:** Con esta Ordenanza se promueve el uso de las instalaciones, la actividad comercial, se generan ingresos adicionales al Municipio, se mejora la condición de un inmueble municipal y se garantiza su mantenimiento, todo ello con inversión privada. Para lograr lo anterior, resulta necesario identificar entidades con capacidad suficiente para asegurar la efectiva implementación y desarrollo de la propuesta que finalmente sea seleccionada. A tal fin, se autoriza al Municipio a publicar anuncios de RFP, de acuerdo con los términos y condiciones que se establecen mediante esta Ordenanza.

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

**Sección 1ra.:** Se autoriza al Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, el “Municipio”), representado por su Alcalde o el funcionario en quien este delegue, a llevar a cabo la celebración de un procedimiento de Solicitud de Propuestas (“RFP”, por sus siglas en inglés) para el arrendamiento de la propiedad municipal localizada en el Sector de Puerta de Tierra, que

se describe a continuación (en adelante, la "Propiedad"):

Finca: #621BIS, inscrita al folio 186 del tomo 2 de Puerta de Tierra, Registro de la Propiedad de San Juan, Sección I. DESCRIPCIÓN: URBANA/RUSTICA/RURAL: Lot of land at Puerta de Tierra suburb of the city, consisting of 5,317.61 m2, bound on: NORTE: With S. Agustín Street, 58.30M; SUR: with Ports Authority, 54.38M; ESTE: with Esso Standard Oil Co. (Puerto Rico), 97.52M; OESTE: with Valdés Street, 91.47M. (Insc. #26) TRACTO: Tracto no pudo ser verificado, el tomo está deteriorado.

DOMINIO: Consta inscrita a favor del Municipio de San Juan, según consta la Esc. #6, otorgada en San Juan, el 22 de septiembre de 1981, ante el Notario Juan G. Nieves Cassas, aclarada por la Esc. #4, otorgada el 18 de agosto de 1983, ante el mismo notario. (Insc. #29)

**Sección 2da.:** Se autoriza al Municipio, representado por su Alcalde, o el funcionario en quien éste delegue, a arrendar la Propiedad a la entidad seleccionada como parte del procedimiento de Solicitud de Propuestas, con el propósito de desarrollar y maximizar el uso y beneficios derivados de esta.

**Sección 3ra.:** Entre los criterios que se tomarán en consideración al momento de evaluar las propuestas se encuentran los siguientes:

- (1) canon de arrendamiento;
- (2) beneficio al desarrollo económico del sector;
- (3) protección a la comunidad circundante;
- (4) innovación y creatividad de la propuesta;
- (5) experiencia en la industria del proponente; y
- (6) capacidad financiera del proponente.

**Sección 4ta.:** Las propuestas se abrirán a toda persona, natural o jurídica, que cumpla con los parámetros, términos y condiciones establecidos, mediante un proceso competitivo, donde se analizarán las propuestas presentadas y se escogerán aquellas que redunden en el mayor beneficio para el Municipio, según los parámetros de política pública establecidos por el Alcalde.

**Sección 5ta.:** Las propuestas deberán estar dentro del marco permitido por los estatutos y reglamentos federales y estatales vigentes que puedan ser de aplicabilidad para sus respectivas

propuestas.

**Sección 6ta.:** Se autoriza al Alcalde, o al funcionario en quien este delegue, a firmar los documentos necesarios o convenientes para llevar a cabo la transacción de derechos reales que surjan de la subasta formal o RFP y para dar cumplimiento a las disposiciones de la presente Ordenanza.

**Sección 7ma.:** El término del arrendamiento será por un periodo máximo de treinta (30) años.

**Sección 8va.:** Se autoriza al Alcalde, o el funcionario en quien este delegue, a establecer todos los demás términos y condiciones que estime necesarios o convenientes con relación a los propósitos de la presente Ordenanza, incluyendo el canon a ser pagado por el arrendamiento. El referido canon deberá ser determinado tomando en consideración el valor tasado de las propiedades y las ofertas económicas y propuestas presentadas por los proponentes que participen en el proceso de Solicitud de Propuestas.

**Sección 9na.:** Se autoriza al Alcalde, o el funcionario en quien este delegue, a llevar a cabo todas las gestiones necesarias, convenientes o incidentales que surjan de la Exposición de Motivos de esta Ordenanza, en caso de que haya sido omitido la autorización expresa de algún asunto en particular en la misma.

**Sección 10ma.:** Se autoriza al Alcalde, o el funcionario en quien este delegue, a otorgar cualquier documento o instrumento público que sea necesario o incidental a los propósitos de esta Ordenanza.

**Sección 11ra.:** Las disposiciones de esta Ordenanza son independientes y separadas unas de otras, por lo cual, si cualquier parte, párrafo o sección de esta 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 12da.:** Cualquier ordenanza, resolución u orden que, en todo o en parte, resultare

incompatible con la presente, queda por esta derogada hasta donde existiere tal incompatibilidad.

**Sección 13ra.:** Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.



Gloria I. Escudero Morales  
Presidenta

**YO, GLADYS A. MALDONADO RODRÍGUEZ, 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 4 de agosto de 2023, que consta de siete (7) páginas, con los votos afirmativos de los legisladores municipales Carlos Ramón Acevedo Acevedo, Manuel A. Calderón Cerame, Ada M. Clemente González, Luis A. Crespo Figueroa, Diego G. García Cruz, Camille Andrea García Villafañe, Alberto J. Giménez Cruz, Ángela Maurano Debén, Milton Maury Martínez, Fernando Ríos Lebrón, Alba Iris Rivera Ramírez, Mari Laura Rohena Cruz, Nitza Suárez Rodríguez, Ernesto Torres Arroyo, Joel Vázquez Rosario y la presidenta Gloria I. Escudero Morales. El legislador municipal Héctor R. Ramos Díaz no participó de la votación final por encontrarse excusado de la sesión.

**CERTIFICO,** además, que todos los legisladores municipales fueron debidamente citados para la referida sesión, en la forma que determina la Ley.

**PARA QUE ASÍ CONSTE,** y a los fines precedentes, expido la presente y hago estampar en las siete (7) páginas de que consta la Ordenanza Núm. 4, Serie 2023-2024, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 4 de agosto de 2023.



Gladys A. Maldonado Rodríguez  
Secretaria

Aprobada: 15 de agosto de 2023.

Firma del Alcalde.



Miguel A. Romero Lugo  
Alcalde