

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

**P. DE O. NÚM. 1
SERIE 2023-2024**

DE ADMINISTRACIÓN

Presentado por el señor Carlos R. Acevedo Acevedo; la señora Ada Clemente González; el señor Luis A. Crespo Figueroa; la señora Gloria I. Escudero Morales; el señor Diego G. García Cruz; la señora Camille A. García Villafañe; el señor Alberto J. Giménez Cruz; la señora Ángela Maurano Debén; los señores Milton Maury Martínez; Héctor R. Ramos Díaz; Fernando Ríos Lebrón; las señoras Alba I. Rivera Ramírez; Nitza Suárez Rodríguez; y el señor Ernesto Torres Arroyo.

Referido a la Comisión de Hacienda, Finanzas, Fondos Federales, Auditoría y Asuntos del Contralor

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.

1 **POR CUANTO:** El inciso (o) del Artículo 1.008 de la Ley 107-2020, según enmendada,
2 conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico” (el “Código Municipal”), faculta a
3 los municipios a “[e]jercer el Poder Legislativo y el Poder Ejecutivo en todo asunto de
4 naturaleza municipal que redunde en el bienestar de la comunidad y en su desarrollo
5 económico, social y cultural, en la protección de la salud y seguridad de las personas, que
6 fomente el civismo y la solidaridad de las comunidades y en el desarrollo de obras y
7 actividades de interés colectivo con sujeción a las leyes aplicables”.

8 **POR CUANTO:** El Código Municipal, faculta a los municipios para ordenar, reglamentar y
9 resolver cuanto sea necesario o conveniente para atender las necesidades locales y para su
10 mayor prosperidad y desarrollo. De igual forma, el inciso (e) del Artículo 1.008 del
11 referido Código, les faculta a poseer y administrar bienes muebles e inmuebles y
12 arrendarlos a cualquier organismo, agencia o corporación pública y entidades con o sin
13 fines de lucro, de conformidad a lo dispuesto en dicho estatuto.

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

23 **POR CUANTO:** El Capítulo XXIII de la Ordenanza Núm. 23, Serie 2001-2002, según
24 enmendada, conocida como el “Código Administrativo del Municipio de San Juan”,
25 contiene el “Reglamento de Subastas y Solicitud de Propuestas del Municipio Autónomo

1 de San Juan” (en adelante, el “Reglamento de Subastas”). El inciso 4.1 del Artículo 23.4
2 del Reglamento de Subastas dispone que este será aplicable a todo procedimiento de
3 subasta pública o solicitud de propuestas para la venta o arrendamiento de propiedad
4 municipal inmueble, salvo en los casos que se establecen en dicho Artículo.

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

7 el proceso o procedimiento formal de competencia llevado a cabo por el
8 Municipio para la adquisición o compra de materiales, equipos,
9 comestibles, medicinas y otros suministros de igual o similar naturaleza,
10 uso o características, o para llevar a cabo cualquier obra de construcción
11 o mejora pública por contrato o para la venta de propiedad mueble o
12 inmueble, considerando uno o más de los siguientes factores: (1) El
13 criterio principal para la adjudicación de la solicitud de propuestas no
14 será necesariamente el precio ofrecido y otros factores relacionados con
15 el precio, sino que podrán establecerse otros criterios de evaluación y/o
16 adjudicación de igual o mayor importancia para ser analizados en
17 conjunto; (2) El Municipio interesa que los proponentes provean,
18 sugieran y propongan las especificaciones, términos, condiciones y
19 estipulaciones necesarias para la adquisición, compraventa, o mejora
20 pública en cuestión; y (3) Existe la posibilidad de llevar a cabo un
21 proceso de negociación posterior a la adjudicación con el proponente
22 agraciado, sujeto a que no se alteren los requisitos mandatorios y/o las
23 condiciones esenciales de la solicitud de propuestas, y ello no hubiese
24 sido causa de desventaja ni perjuicio indebido para los demás
25 proponentes participantes, y tampoco menoscaba los criterios de
26 evaluación utilizados para la adjudicación.

27 **POR CUANTO:** El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha resuelto que el término “subasta
28 pública” incluye procesos de solicitud de propuestas y que estos son una forma de
29 subasta. Este ha explicado que los procesos de RFP se distinguen de la subasta formal
30 porque aceptan negociación y, además, son procedimientos adecuados para la evaluación
31 de propuestas con algún contenido técnico. Véase, *Maranello et. al. v. OAT*, 186 DPR
32 780, 787 (2012) (Sentencia); véase, además, *R&B Power v. E.L.A.*, 170 DPR 606, 621-
33 622 (2007).

34 **POR CUANTO:** Una de las medidas más importantes para lograr la reducción de gastos y
35 aumento de ingresos es maximizar el rendimiento de las propiedades inmuebles. Medidas

1 como estas le permiten al Municipio liberar recursos dedicados a mantener, operar o
2 administrar tales bienes inmuebles y dedicarlos a proveer servicios de forma directa a la
3 ciudadanía.

4 **POR CUANTO:** El Gobierno del Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, el
5 “Municipio”) ha identificado una propiedad suya, ubicada en el Sector de Puerta de
6 Tierra, con potencial para generar ingresos que le permitan cubrir parte o la totalidad de
7 los costos y gastos relacionados a su mantenimiento y operación o reducir el costo total
8 de operación del Municipio, promoviendo la inversión de capital privado y la más eficaz
9 utilización de estos, de tal forma que se maximice su uso. Estas economías podrán
10 entonces ser utilizadas en servicios directos, esenciales y necesarios para los sanjuaneros,
11 así como en obras y servicios que impacten de forma directa y positiva a la comunidad.

12 **POR CUANTO:** El Municipio considerará el nivel de capital que requiera el bien inmueble en
13 inversión inicial para su operación, la capacidad del bien inmueble para generar ingresos,
14 la naturaleza de la actividad económica que se propone para el bien inmueble y cualquier
15 otro factor que sea pertinente considerar para determinar si una propuesta de
16 arrendamiento es adecuada o no. En estos casos, de la propuesta ser adecuada, el
17 Municipio usará como referencia un canon de arrendamiento que se base en el costo y la
18 vida útil del bien inmueble y los tipos de arrendamiento prevalecientes en el mercado,
19 pero siempre considerando los factores antes mencionados, así como los propósitos de
20 política pública que motivan estos procesos y los mejores intereses del Municipio.

21 **POR CUANTO:** Con esta Ordenanza se promueve el uso de las instalaciones, la actividad
22 comercial, se generan ingresos adicionales al Municipio, se mejora la condición de un
23 inmueble municipal y se garantiza su mantenimiento, todo ello con inversión privada.
24 Para lograr lo anterior, resulta necesario identificar entidades con capacidad suficiente
25 para asegurar la efectiva implementación y desarrollo de la propuesta que finalmente sea

1 seleccionada. A tal fin, se autoriza al Municipio a publicar anuncios de RFP, de acuerdo
2 con los términos y condiciones que se establecen mediante esta Ordenanza.

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

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

10 Finca: #621BIS, inscrita al folio 186 del tomo 2 de Puerta de Tierra,
11 Registro de la Propiedad de San Juan, Sección I. DESCRIPCIÓN:
12 URBANA/RUSTICA/RURAL: Lot of land at Puerta de Tierra suburb of
13 the city, consisting of 5,317.61 m2, bound on: NORTE: With S. Agustín
14 Street, 58.30M; SUR: with Ports Authority, 54.38M; ESTE: with Esso
15 Standard Oil Co. (Puerto Rico), 97.52M; OESTE: with Valdés Street,
16 91.47M. (Insc. #26) TRACTO: Tracto no pudo ser verificado, el tomo
17 está deteriorado.

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

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

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

- 28 (1) canon de arrendamiento;
- 29 (2) beneficio al desarrollo económico del sector;
- 30 (3) protección a la comunidad circundante;

- 1 (4) innovación y creatividad de la propuesta;
- 2 (5) experiencia en la industria del proponente; y
- 3 (6) capacidad financiera del proponente.

4

5 **Sección 4ta.:** Las propuestas se abrirán a toda persona, natural o jurídica, que cumpla con

6 los parámetros, términos y condiciones establecidos, mediante un proceso competitivo, donde se

7 analizarán las propuestas presentadas y se escogerán aquellas que redunden en el mayor beneficio

8 para el Municipio, según los parámetros de política pública establecidos por el Alcalde.

9 **Sección 5ta.:** Las propuestas deberán estar dentro del marco permitido por los estatutos y

10 reglamentos federales y estatales vigentes que puedan ser de aplicabilidad para sus respectivas

11 propuestas.

12 **Sección 6ta.:** Se autoriza al Alcalde, o al funcionario en quien este delegue, a firmar los

13 documentos necesarios o convenientes para llevar a cabo la transacción de derechos reales que

14 surjan de la subasta formal o RFP y para dar cumplimiento a las disposiciones de la presente

15 Ordenanza.

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

17 años.

18 **Sección 8va.:** Se autoriza al Alcalde, o el funcionario en quien este delegue, a establecer

19 todos los demás términos y condiciones que estime necesarios o convenientes con relación a los

20 propósitos de la presente Ordenanza, incluyendo el canon a ser pagado por el arrendamiento. El

21 referido canon deberá ser determinado tomando en consideración el valor tasado de las

22 propiedades y las ofertas económicas y propuestas presentadas por los proponentes que participen

23 en el proceso de Solicitud de Propuestas.

24 **Sección 9na.:** Se autoriza al Alcalde, o el funcionario en quien este delegue, a llevar a

25 cabo todas las gestiones necesarias, convenientes o incidentales que surjan de la Exposición de

1 Motivos de esta Ordenanza, en caso de que haya sido omitido la autorización expresa de algún
2 asunto en particular en la misma.

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

6 **Sección 11ra.:** Las disposiciones de esta Ordenanza son independientes y separadas unas
7 de otras, por lo cual, si cualquier parte, párrafo o sección de esta fuera declarada inconstitucional,
8 nula o inválida por un tribunal con jurisdicción y competencia, la determinación a tales efectos no
9 afectará, menoscabará o invalidará sus restantes disposiciones.

10 **Sección 12da.:** Cualquier ordenanza, resolución u orden que, en todo o en parte, resultare
11 incompatible con la presente, queda por esta derogada hasta donde existiere tal incompatibilidad.

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