

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

**RESOLUCION NUM. 109
SERIE 2005-2006
(P. de R. Núm. 126, Serie 2005-2006)**

APROBADA:

5 DE MAYO DE 2006

RESOLUCION

PARA DEROGAR LA RESOLUCION NÚM. 53, SERIE 2004-2005; AUTORIZAR AL MUNICIPIO DE SAN JUAN, REPRESENTADO POR SU ALCALDE O EL FUNCIONARIO EN QUIEN ESTE DELEGUE, A SOLICITAR NUEVAS PROPUESTAS PARA LA VENTA DE UN INMUEBLE MUNICIPAL LOCALIZADO EN EL SECTOR HOARE, EN SANTURCE, PARA EL DESARROLLO DE UN PROYECTO MIXTO RESIDENCIAL-COMERCIAL DENOMINADO “SAN JUAN BAYSIDE”; Y PARA OTROS FINES.

POR CUANTO: El 26 de enero de 2005, esta Legislatura Municipal aprobó la Resolución Núm. 53, Serie 2004-2005, a los fines de autorizar al Municipio de San Juan, representado por su Alcalde o el funcionario en quien éste delegara, a solicitar propuestas para el desarrollo de un inmueble municipal sito en el Sector Hoare, en Santurce, incluyendo la obtención de propuestas para su arrendamiento, venta y/o cesión. Dicha Resolución también consideró la derogación de la Ordenanza Núm. 33, Serie 1997-1998, la cual había otorgado similar autorización para el desarrollo del inmueble, pero que requirió ser sustituida debido a los cambios que surgieron con posterioridad a la misma. Para aquel entonces, se tuvo que cancelar la subasta debido a la dificultad encontrada por el Municipio de San Juan para adjudicar el desarrollo del proyecto, como originalmente se había propuesto, particularmente debido a que los proponentes no cumplieron con las especificaciones contenidas en la derogada Ordenanza ni en los documentos de la solicitud de propuestas;

POR CUANTO: De conformidad con la Resolución Núm. 53, antes citada, y en cumplimiento con la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, conocida como “Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, 21 L.P.R.A. § 4001 et seq., y el Reglamento de Subastas del Municipio de San Juan, la Junta de Subastas del Municipio de San Juan publicó el 20 de enero de 2005 un anuncio o aviso en el periódico de circulación general, “El Nuevo Día”, mediante el cual se solicitaban propuestas para el desarrollo del proyecto antes mencionado;

¹ Estado Libre Asociado de Puerto Rico

POR CUANTO: A través de dicho anuncio o aviso, se informaba que: (i) la *Solicitud de Propuestas, Condiciones Especiales y Generales* podía obtenerse en la Oficina de Subastas del Municipio de San Juan, a partir del 27 de enero de 2005; (ii) la reunión compulsoria de orientación sería celebrada el 15 de febrero de 2005; (iii) y la apertura sería el 31 de marzo de 2005. El anuncio o aviso antes mencionado incluyó también la hora y lugar donde se celebraría tanto la reunión compulsoria de orientación como la apertura de la subasta de referencia, la cual mediante el *Addendum #3* se pospuso para el 29 de abril de 2005;

POR CUANTO: En la parte introductoria (I. INTRODUCCIÓN) de la *Solicitud de Propuestas, Condiciones Especiales y Generales* (en adelante, "*Solicitud de Propuestas*") se establecía el interés del Municipio de San Juan en recibir propuestas para el desarrollo de un proyecto de diseño, construcción y operación de un complejo turístico-recreacional comercial, cuyo desarrollo sugerido podía consistir de los siguientes componentes: (1) vivienda multifamiliar; (2) comercios; (3) hospederías; (4) facilidades recreativas-turísticas; (5) espacios de estacionamiento público; (6) desarrollo de marina; o (7) cualquier otro en beneficio de la ciudadanía de San Juan. Dicho interés se reiteraba en la parte "IV. TAMAÑO, AMENIDADES, TIEMPO DE CONSTRUCCION" de la *Solicitud de Propuestas*, en la cual se sugería el desarrollo de un proyecto de (I) vivienda multifamiliar, (II) comercios, (III) hospederías, (IV) facilidades recreativas-turísticas, (V) espacios de estacionamiento público, (VI) desarrollo de marina, (VII) facilidades deportivas, (VIII) parques pasivos o cualquier otro en beneficio de la ciudadanía de San Juan;

POR CUANTO: En la parte "V. ESPECIFICACIONES MINIMAS" de la *Solicitud de Propuestas*, se consideraban para el desarrollo del proyecto, los siguientes elementos:

- (1) *Los licitadores deberán cumplir con la visión de desarrollo contenida en el Plan de Redesarrollo de Santurce, Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y mantener el compromiso de sostener dicha visión a través del diseño y construcción del proyecto;*
- (2) *Es una condición esencial para este proyecto integrar el Centro Pesquero al proyecto con sus facilidades de acuerdo al Contrato con la Asociación de Pescadores. La fase uno de dicho proyecto se completó en el predio de terreno colindante y debe ser tomada en consideración como parte de la propuesta;*
- (3) *El proyecto podrá contar con facilidades de alojamiento y comida, plazas y actividades recreacionales y comerciales relacionadas tales como pero no limitado a restaurantes y establecimiento de comida rápida para distintos presupuestos. Se recomienda la consideración de actividades recreacionales tales como plazas, locales para alquiler de botes de vela, remo, kayaks, rutas de "jogging" y bicicletas, áreas de picnic a cualquier otra actividad compatible con la operación del Parque Central;*
- (4) *El diseño deberá ser compatible con la operación de Parque Central integrando los ríos, canales de agua y áreas colindantes al frente marítimo sin competir con las operaciones y actividades de la Asociación de Pescadores;*
- (5) *Se aconseja que el mismo integre los sistemas de transportación acuáticos y terrestres tales como el Acua Expreso, la Autoridad Metropolitana de Autobús, Departamento de Transportación y Obras*

Públicas y cualquier otra agencia relacionada al Centro para el desarrollo óptimo del proyecto y en beneficio de la comunidad;

- (6) *El licitador deberá presentar un plan financiero y operacional para la gerencia y administración de las facilidades. Los permisos, endosos o licencias necesarios para el diseño, construcción y operación del Centro será responsabilidad del licitador;*
- (7) *El diseño innovador y creativo deberá considerar la continuidad del paseo peatonal existente contiguo a la bahía como un espacio público con las mismas dimensiones y características físicas del camino existente;*
- (8) *La propuesta deberá impactar positivamente los valores de la propiedad y la estabilidad del entorno como un todo;*
- (9) *El diseño de una propuesta innovadora, creativa que provea ingresos adicionales para el Municipio;*
- (10) *Los licitadores deberán poseer solidez financiera y demostrar la misma;*
- (11) *Los licitadores deberán someter una tabla con las fechas específicas de construcción;*
- (12) *No existen mínimos para cada área, pero las dimensiones y la calidad del diseño serán parte integral de la evaluación de cada propuesta;*

POR CUANTO: En lo referente a la evaluación de las propuestas, la parte “VII. EVALUACION Y APROBACION DE SOLICITUD” de la *Solicitud de Propuestas*, contemplaba los criterios que serían tomados en consideración para la adjudicación del proyecto, mediante la utilización de un sistema de puntuación a base de cada uno de dichos criterios, en la forma dispuesta a continuación:

FACTOR DE EVALUACION	PUNTUACION
(1) Oferta de adquisición (\$)	0 – 20 puntos
(2) Experiencia en desarrollo de este tipo de proyecto	0 – 15 puntos
(3) Financiamiento / Capacidad Financiera	0 – 20 puntos
(4) Diseño (Innovación y Creatividad)	0 – 15 puntos
(5) Calidad y Cantidad de Amenidades Recreacionales	0 – 15 puntos
(6) Tiempo de Construcción	0 – 15 puntos
TOTAL	100 puntos

POR CUANTO: La *Solicitud de Propuestas* indicaba en su parte “VIII. PROCESO DE EVALUACIÓN Y FECHAS LÍMITES” que la Oficina de Subastas recibiría las propuestas y evaluaría si el proponente había sometido todos los documentos requeridos. Luego, el Comité Evaluador consideraría las propuestas y recomendaría a la Junta de Subastas aquellas que cumplieran con los requisitos exigidos. Finalmente, la Junta de Subastas emitiría una adjudicación que sería notificada conforme el Reglamento de la Junta de Subastas;

POR CUANTO: Como parte de los requisitos de la *Solicitud de Propuestas*, en la parte "X. DOCUMENTOS REQUERIDOS PARA PROCESAR PROPUESTAS", se le requería a los licitadores la entrega de los documentos que se enumeran a continuación:

Carta de Trámite;

Exhíbit 1 - *Certificación del Registro de Licitadores del Municipio de San Juan;*

Exhíbit 2 - *Documentación del Solicitante incluyendo nombre, dirección física, postal, correo electrónico y fax de la persona contacto;*

Exhíbit 3 - *Describa la organización, incluyendo el propuesto arquitecto, contratistas y otro personal clave a utilizarse en el proyecto. Incluya resúmenes actualizados que destaquen la preparación profesional y la experiencia que le cualifica para el propuesto desarrollo;*

Exhíbit 4 - *Identifique los socios, accionistas o inversionistas del grupo de desarrollo con quienes el Municipio podrá entrar en negociaciones contractuales para el desarrollo del proyecto;*

Exhíbit 5 - *Describa su experiencia actual y previa en el desarrollo de este tipo de proyecto, incluyendo toda experiencia relevante en diseño e implementación. Identifique estatus de proyectos actualmente en fase de diseño o desarrollo. Deberá proveer los nombres de la persona de contacto incluyendo el nombre del cliente, dirección física y postal, correo electrónico y teléfonos. Se le prestará atención especial a proyectos que envuelvan participación del interés público sea con el gobierno central o municipal;*

Exhíbit 6 - *Someta evidencia de la capacidad financiera para asegurar el valor líquido y obtener financiamiento para el proyecto. Una lista de las referencias financieras deberá acompañarse. Esta información será tratada confidencialmente por el Municipio siempre que se identifique como tal. Cartas de compromiso que incluyan los términos y condiciones de aportaciones al proyecto;*

Exhíbit 7 - *Planos esquemáticos del Proyecto;*

Exhíbit 8 - *Descripción detallada de la vivienda o áreas a ser construida incluyendo las áreas por pie cuadrado para cada habitación, dormitorio, cocina, baños, closets y comedor;*

Exhíbit 9 - *Diseño de Plan Maestro, estacionamiento, áreas públicas, áreas recreativas, amenidades y de servicio tales como: Un plan de circulación vehicular y peatonal, incluyendo un análisis de las condiciones del tráfico circundante e identificando mejoras necesarias. Además, deberá proveer un plan para el acomodo vehicular adecuado tomando en consideración las actividades sugeridas en la propuesta. Deberá someter documentación e información del método utilizado para calcular el tráfico y las necesidades de estacionamiento. Plan de diseño paisajista que incluya todos los árboles y vegetación a ser provista. Plan de gerencia y operacional del proyecto incluyendo las facilidades;*

Exhíbit 10 - Itinerario del desarrollo del proyecto con fechas específicas para el inicio y terminación de las distintas etapas, incluyendo: Demolición, Planificación y diseño, Aprobaciones y permisos de Agencias de Gobierno, Construcción del Proyecto, Entrega de unidades;

Exhíbit 11 - Detalle de las fuentes y uso de fondos por partida;

Exhíbit 12 - Estimado de ingresos y costos de construcción, incluyendo: (a) Costos Indirectos, Planos y estudios, Trámite de seguros, Aportaciones a Agencias de Gobierno, Préstamos: "commitment fee", "origination fee", Intereses: interino, Arbitrios municipales – patentes, Contribuciones sobre propiedad, Fianzas, Mantenimiento previo a entregas, Promoción y ventas, Supervisión, inspección, ingeniería, Legal, financiamiento, notaría, compraventas, Contingencia; (b) Costos de Construcción, Mejoras a los terrenos e infraestructura, Construcción de unidades por pie cuadrado y total, Construcción de facilidades, *Los costos de demolición así como cualquier infraestructura pública nueva serán por cuenta del desarrollador; (c) Ingresos, Costos totales del desarrollo, Aportación de terrenos por unidad, Ingreso por unidad de vivienda con totales. Costo total del desarrollador y ganancia estimada por unidad;

Gráficas de Presentación: (1) Una planta de conjunto o "site plan" a escala 1:200 pegada en cartón negro 24"x 36" que demuestre el concepto general del proyecto propuesto. (2) Deberá proveer la elevación y secciones generales de las estructuras incluyendo una descripción detallada del edificio, solar y el diseño paisajista pegado en cartón negro de 24" x 36". (3) Perspectivas conceptuales que muestren las ideas principales de la propuesta. (4) Escala 1/8"=1'-0" de los diversos apartamentos. (5) Señalar áreas comunales recreativas y paisajismo;

POR CUANTO: Por último, se le requería a los licitadores la prestación de fianza ("bid bond") equivalente a cinco por ciento (5%) del total de la propuesta;

POR CUANTO: Con esos precedentes, el 29 de abril de 2005, se llevó a cabo la apertura de la subasta, a la cual comparecieron los siguientes licitadores, según surge del Registro de Asistencia: (1) El Estuario, Inc.; (2) Prisa Group; (3) Bayside Development, Corp.; y (4) Omega Engineering, S.E., todos los cuales presentaron sus respectivos pliegos de subasta o propuesta;

POR CUANTO: Las propuestas presentadas, por los licitadores antes mencionados, se resumen de la siguiente manera:

- (1) **El Estuario Inc.:** Este licitador proponía la construcción de 3 torres de apartamentos para un total de 450 unidades de 3 habitaciones con facilidades recreativas y 2 estacionamientos por unidad; 30,000 pies cuadrados para espacios de oficina; 20,000 pies cuadrados de espacios para comercios o restaurantes; 250 espacios de estacionamiento público; 2,500 pies cuadrados para el Museo del Estuario y de la Pesca; marina con capacidad para 120 muelles; terminal para las rutas de transportación de Acua Expreso; áreas de parques recreacionales, paseos lineales para caminatas o bicicletas; plaza central con áreas para cenar al aire libre, pequeño anfiteatro

para disfrute de música en vivo y disponibilidad para convertir una de las torres en hotel. Estimaban el tiempo de construcción en unos 8 años. Ofrecían la cantidad de \$21,000,000.00 por la parcela de terreno, pagaderos de la siguiente manera: \$10,500,000.00 a la firma de la escritura de compraventa, y los restantes \$10,500,000.00 garantizados con una segunda hipoteca a favor del Municipio la cual se pagaría a prorrata por cada unidad de vivienda construida a razón de \$26,250.00 por las primeras 400 unidades. La segunda hipoteca generando intereses al 7% anual;

- (2) **Prisa Group:** Esta firma proponía formar una sociedad entre el Gobierno Municipal, el Gobierno Estatal y Prisa para la compra de los terrenos privados y el desarrollo de lo que denominaron como urbanización de Miramar Sur y El Astillero. Como parte de su propuesta sugerían la integración de la parcela de terreno donde ubicaba el vertedero de San Juan y la península de Isla Grande así como la integración de unas 50 cuerdas (aproximadamente) conocidas como Miramar Sur. Una vez lograda dicha integración se proponía “El Gran Parque de la Bahía.” Este concepto contaría con cines, teatro, bolera, restaurantes, escuela, marina, gimnasio, pista de patinaje, música, estacionamiento, hoteles, oficinas y residencias;
- (3) **Bayside Development Corp.:** La parte recurrente proponía un desarrollo compuesto de una marina con capacidad para 146 embarcaciones de tamaño mediano y grande. La marina contaría con facilidades de almacenaje, electricidad, agua y cable TV; “dry stack” con capacidad para 176 botes, área de mantenimiento de botes, edificio comercial para albergar la oficina de la marina, una tienda de efectos para embarcaciones, muelle para embarcaciones grandes o cruceros, así como la embarcación del Acua Expreso y restaurant, “floating dock” y rampa para botes. Además, se proponía un estacionamiento para 1,500 vehículos así como un complejo turístico comercial con un hotel con capacidad aproximada de 240 habitaciones, incluyendo 64 villas frente a la bahía. En adición, se proponía la construcción de las siguientes unidades residenciales: 196 unidades y 44 villas. Se proponía también 48 unidades de 2 habitaciones, 94 de 3 habitaciones, 2 de 4 habitaciones o “penthouses” y 44 villas de 2 habitaciones. El precio de adquisición ofrecido por la parcela ascendía a \$8,000,000.00;
- (4) **Omega Engineering, S.E.:** Omega proponía un proyecto de desarrollo mixto de 535 apartamentos divididos en unidades de una (1), dos (2) y tres (3) habitaciones; 31,000 pies cuadrados de espacio comercial; una marina para embarcaciones recreacionales y turísticas; una plaza pública de 29,000 pies cuadrados; un paseo tablado de 42,000 pies cuadrados y 1,187 espacios de estacionamiento. Para la adquisición de la parcela, Omega ofrecía pagar la cantidad de \$12,217,163.00, de la siguiente manera: \$500,000.00 al momento de la firma del Contrato de Desarrollo; \$6,200,000.00 al momento de la firma de la Escritura de Compraventa; \$2,500,000.00 con el permiso de construcción de la tercera fase y \$3,017,163.00 con el permiso de uso de la segunda fase. En cuanto a la plaza pública y el “boardwalk”, Omega proponía ceder al Municipio de San Juan la titularidad sobre ambos, comprometiéndose a dar mantenimiento a los espacios públicos. En resumen, los beneficios económicos que el Municipio de San Juan

derivaría de la propuesta de Omega, eran los siguientes: (1) Adquisición del terreno por la suma de \$12,217,163.00; (2) Cesión de terrenos de la Plaza por valor de \$2,507,674.00; (3) Construcción de la Plaza y "Boardwalk" por la suma de \$3,978,730.00; (4) Arbitrios de Construcción por \$4,225,255.00, para un total generado de ingresos durante la construcción de \$22,928,822.00. Una vez concluido el proyecto, se proyectan ingresos anuales por la cantidad de \$3,013,684.00 por concepto de contribuciones territoriales y la suma de \$125,000.00 por concepto de patentes. Finalmente, el término propuesto por Omega para la terminación de la construcción del proyecto era de cuatro (4) años;

POR CUANTO: Al amparo del Artículo 10.005 de la Ley de Municipios Autónomos y la Sección 6.4 (10) del Reglamento de Subastas, antes citados, se designó un Comité Evaluador para la revisión, comentarios y recomendaciones a la Junta de Subastas, respecto a las propuestas presentadas por los licitadores, resultando favorecida la propuesta sometida por Omega Engineering, S.E. ("Omega");

POR CUANTO: De ese modo, el 13 de septiembre de 2005, la Junta de Subastas emitió *Aviso de Adjudicación* mediante el cual notificaba su decisión de adjudicar la *Solicitud de Propuestas* a favor de Omega por haber considerado su propuesta como la más cualificada de acuerdo a las necesidades y objetivos del Municipio de San Juan. Copia del referido aviso fue notificado a las partes y archivado en autos en la misma fecha de su emisión;

POR CUANTO: No conforme con la decisión tomada por la Junta de Subastas, el 21 de septiembre de 2005, Bayside Development, Corp. (en adelante, "Bayside Development") presentó ante la Junta una *Solicitud de Reconsideración de Adjudicación de Subasta*, la cual no fue acogida;

POR CUANTO: Así las cosas, el 3 de octubre de 2005, Bayside Development presentó *Recurso de Revisión Judicial* ante el Tribunal de Apelaciones, Caso Núm. KLRA200500706, impugnando la adjudicación hecha por la Junta de Subastas a favor de Omega;²

POR CUANTO: Habiendo el Municipio de San Juan y Omega presentado sus respectivos alegatos en oposición a la solicitud de Bayside Development, el Tribunal de Apelaciones dictó Sentencia el 23 de diciembre de 2005, anulando la subasta y ordenando a que se devolviera el caso ante la Junta de Subastas para que llevaran a cabo procedimientos consistentes con dicha Sentencia;³

POR CUANTO: El Tribunal de Apelaciones resolvió que la subasta del proyecto adolecía de lo siguiente:

- (1) La forma de presentar el proyecto a los licitadores fue abierta, ambigua e incierta, lo que provocó interpretaciones diferentes y apariencia de arbitrariedad en la adjudicación;
- (2) No aparecía definido el interés público en los documentos de la solicitud de propuestas;

² Como parte del recurso de revisión, Bayside presentó solicitud de paralización de los procedimientos ante la Junta de Subastas, petición que fue acogida por el Tribunal de Apelaciones en lo que se dilucidaba el recurso en sus méritos.

³ La decisión del Tribunal de Apelaciones fue una dividida 2 a 1. El Honorable Juez González Vargas fue la voz disidente a favor de confirmar la adjudicación de la Junta de Subastas. Los jueces en mayoría fueron el Juez Sepúlveda Santiago y la Juez García García (Juez Ponente).

- (3) No se incluyó la ordenanza municipal que autorizara la venta del predio de terreno; y
- (4) No existía una certificación de que el proyecto contara con los permisos necesarios como lo requería el Reglamento de Subastas del Municipio;

POR CUANTO: En consideración a lo expuesto precedentemente, esta Legislatura Municipal entiende que el interés público queda mejor servido mediante la derogación de la Resolución Núm. 53, Serie 2004-2005, aprobada el 26 de enero de 2005, a los fines de autorizar al Municipio de San Juan, representado por su Alcalde o el funcionario en quien éste delegue, a solicitar nuevas propuestas (“request for proposals”) para la venta del inmueble municipal anteriormente descrito, para el desarrollo de un proyecto mixto residencial-comercial a ser denominado “San Juan Bayside”, en la cual se defina con mayor precisión las necesidades y objetivos del Municipio, y el interés o fin público que se persigue con el proyecto, y se proceda, además, a incorporar todas aquellas enmiendas adicionales e imprescindibles para la consecución del fin público interesado por el Municipio;

POR CUANTO: Se retoma la problemática existente para disponer mediante esta Resolución, lo siguiente:

POR CUANTO: El Municipio de San Juan es dueño y titular en pleno dominio y tiene la plena facultad legal para enajenar la parcela que se describe a continuación:

-----**“URBANA: Parcela radicada en el Barrio Santurce del término municipal de San Juan, con una cabida superficial de veintidós mil doscientos doce punto nueve mil doscientos veintiocho (22,212.9228) metros cuadrados equivalentes cinco cuerdas seis mil quinientos dieciséis diez milésimas (5.6516) y en lindes; por el Norte, con la Calle A; por el Sur, con la franja de seguridad de la Bahía de San Juan; por el Este, con terrenos del Centro Pesquero y por el Oeste, con terrenos de U.S.A. Navy.”**-----

-----**Se encuentra inscrita al Folio Ochenta y Uno (81) del Tomo Trescientos Treinta y Ocho (338) de Santurce Sur, Finca Número Veinte Mil Setecientos Cincuenta y Tres (20,753), Sección Primera (I) de San Juan, Registro de la Propiedad de Puerto Rico.--;**

POR CUANTO: La parcela está físicamente localizada en el Sector Hoare, en Santurce;

POR CUANTO: El Municipio interesa llevar a cabo la venta de la descrita propiedad, para su desarrollo por el sector privado, con el fin de cumplir las siguientes metas y objetivos:

A. Ingresos Recurrentes y No Recurrentes

La meta y el objetivo principal que se propone con la nueva solicitud de propuestas (“request for proposals”) es la venta de la propiedad, antes descrita, condicionada al desarrollo de un proyecto mixto residencial-comercial que permita no solo obtener el mejor precio por la propiedad sino allegarle al Municipio también ingresos recurrentes, tales como: contribuciones territoriales, patentes, entre otros; y otros ingresos no recurrentes, tales como: arbitrios de construcción, transferencia de derecho al desarrollo, entre otros.

B. Estrategias de Urbanismo; Desarrollo Físico, Económico y Social

El proyecto que se propone concibe dar inicio a un ordenamiento del sector en forma útil, eficiente y estético, de modo que pueda promoverse el desarrollo social y económico, lograr el buen uso de los suelos urbanos, aumentar la base de recaudo municipal y mejorar la calidad de vida de los habitantes presentes y futuros del sector y de la Ciudad Capital, en general.

Se considera para el desarrollo de los terrenos en cuestión los nuevos usos potenciales de los mismos a tenor con las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenación Territorial que entró en vigor el 13 de marzo de 2003.

El desarrollo de un proyecto innovador de uso mixto como el que aquí se propone se encuentra más a tono con los planes de esta administración municipal dirigido a impulsar y propiciar la utilización intensiva de terrenos en las áreas urbanas mediante renovación, rehabilitación y nuevos desarrollos para promover la generación de oportunidades de empleo y la expansión de la actividad económica en todas sus vertientes.

Con este proyecto innovador se pretende la creación de nuevos espacios de usos mixtos donde puedan cohabitar y desarrollarse la vivienda y el comercio.

El desarrollo de este proyecto, es uno consistente con los planes del Municipio conforme a las políticas matrices del Plan de Ordenación Territorial, entre otros, y la nueva política pública estatal y municipal dirigida a la repoblación de los centros urbanos y su redesarrollo y revitalización, así como la construcción de conglomerados de vivienda y la maximización de los servicios de transportación colectiva.

El Municipio de San Juan participará en este proyecto como un agente iniciador, facilitador y coordinador que servirá como cauce inmediato de participación del sector privado en asuntos de fin público relacionados con el progreso económico y el desarrollo de proyectos de uso mixto en la Ciudad Capital.

Este proceso se enmarca en la perspectiva internacional de desarrollo sobre nuevas modalidades de gestión urbanística en áreas metropolitanas, basadas en fórmulas alternativas al tradicional tratamiento legal del proceso urbanístico, a partir del nuevo rol adoptado por las principales ciudades internacionales, sumado al cambio de orientaciones y estrategias en política urbana derivado del déficit gubernamental y el nuevo orden económico mundial, aspectos que en su conjunto han exigido un reposicionamiento teórico del planeamiento urbano a la vez que revalorizan el rol del urbanismo, por representar las intervenciones urbanas de gran escala, herramientas importantes para la gestión y promoción de la ciudad.

C. Trasfondo

La presente propuesta en la cual se busca la participación del sector privado está dirigida a atender las nuevas realidades sociales y económicas que han llevado a los gobiernos, particularmente a los municipios, al límite de sus capacidades para sostener demandas ilimitadas de empleo, vivienda, comercio, industria e infraestructura, entre otros; constituyéndose el financiamiento privado una de las más prometedoras alternativas para incrementar e incentivar el desarrollo económico. Siendo evidente la crisis fiscal que confrontan tanto los gobiernos nacionales, estatales y locales, es tarea impostergable la identificación de opciones no tradicionales en cuanto a cursos de acción capaces de ofrecer solución a los problemas particulares de la renovación urbana.

La reestructuración acelerada de la economía mundial, posible por el vertiginoso cambio tecnológico aplicado a las comunicaciones, al comercio internacional y la administración y manejo de la información, ha precipitado un proceso de reestructuración social y política en los Estados Unidos. Los efectos de ese proceso se han extendido a Puerto Rico. Las limitaciones

económicas que confrontan hoy el estado y los gobiernos municipales no le permiten ser proveedores de servicios, patronos de última instancia y agentes de distribución de ingresos y riqueza. El financiamiento de la infraestructura compite con prioridades gubernamentales de corto plazo. Por ello, urge poner en marcha una estrategia que permita y estimule la participación privada en el riesgo, y en el rendimiento, que implica la inversión en la creación, operación y mantenimiento de la estructura urbana. Por otro lado, la experiencia ha demostrado que sin una fuerte iniciativa pública no se ponen en marcha verdaderos proyectos transformadores de la ciudad. En este sentido, la concertación y la cooperación, requieren iniciativa gubernamental, innovación legal y financiera y consenso ciudadano.

La propuesta participación privada es más necesaria aún en proyectos de renovación urbana donde los costos relacionados con la adquisición de terrenos y el diseño y construcción de proyectos de impacto urbanístico no pueden ser asumidos económicamente por los gobiernos municipales, lo que resulta en un estado de inamovilidad que redundará en un alarmante estado de deterioro físico y ambiental de la ciudad, en detrimento de una mejor calidad de vida para todos los ciudadanos.

El área metropolitana de San Juan, constituye uno de los espacios estratégicos más importantes con los que cuenta Puerto Rico, no solo por la imagen emblemática que tiene la misma, sino también porque aquí se concentra un elevado número de actividades de carácter administrativo, financiero, cultural, comercial, turístico y de servicios, los que en conjunto, han contribuido a dotar a San Juan de una base económica con un extenso grado de diversificación. Sin embargo, se observa cada vez más un ritmo acelerado de desempleo, despoblación y escasez de vivienda para diversos sectores que ha reducido significativamente la vitalidad urbana en los últimos años. También es observable un grave deterioro del espacio público y la infraestructura; la migración de actividades comerciales e industriales hacia la periferia de la ciudad y municipios circundantes; áreas y comunidades social y económicamente deprimidas; falta de optimización del suelo; usos inconexos; pérdida de densidad; usos no conformes; falta de conservación de suelos; falta de maximización de recursos de transporte colectivo, etc.

Esta inquietud se ve también reflejada a nivel del gobierno central lo cual se hace evidente en la aprobación de la Ley Número 212 de 29 de agosto de 2002, según enmendada, conocida como "Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos", la cual establece como política pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico el repoblar, fortalecer y revitalizar los centros urbanos mediante, entre otros medios, el desarrollo y la ocupación de viviendas, la rehabilitación de las áreas comerciales, el arbolaje de las aceras y las plazas, la creación de áreas de estacionamiento, el desarrollo de áreas comunitarias, parques y espacios recreativos, la construcción y reparación de estructuras y la edificación en solares baldíos. También se declara política pública, la inversión prioritaria de las agencias del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y de los municipios en dichos centros urbanos, así como el fomentar la inversión privada en el desarrollo de los centros urbanos de los municipios.

Sobre esta inversión privada se dice que urge el desarrollo de instrumentos creativos que permitan que el sector privado se vincule con alto compromiso a los proyectos de revitalización, al tiempo que recibe incentivos que le permitan invertir en los centros urbanos. El estatuto impone la creación de instrumentos que hagan rentable la inversión privada en los centros urbanos con garantía por parte del gobierno de que se reducirán al máximo los trámites gubernamentales; y un acuerdo de sociedad entre el gobierno central, los municipios y el sector privado; "socios en el desarrollo del gran proyecto del Siglo XXI, la Ciudad Habitable".

Siguiendo esa línea, se reconoce que la participación del sector privado en la rehabilitación de los centros urbanos es indispensable y debe estimularse la inversión de dicho sector.

D. Otras Estrategias

Otras estrategias de ordenación territorial que se cumplen con este proyecto son las siguientes:

- (1) Identificar sectores subdesarrollados de la ciudad con gran capacidad de transformación para integrarlos a la estructura urbana con miras a consolidar el suelo urbano.
- (2) Administrar el crecimiento y el desarrollo físico de forma diligente de manera que el ambiente urbano propicie comunidades social, económica y culturalmente saludables que habiten en un ambiente de convivencia.
- (3) Fomentar la intensificación de usos y densidades y el desarrollo físico en las áreas urbanas, promoviendo un uso eficiente del suelo, de la infraestructura existente y futura, y de los servicios e instalaciones públicas.
- (4) Eslabonar el desarrollo físico con componentes del desarrollo humano, con el fin de crear un balance entre el bienestar físico y el bienestar económico, social y cultural de cada comunidad.
- (5) Eslabonar el desarrollo físico con componentes del desarrollo económico de forma equilibrada a través de todo el Municipio levantando el nivel de desarrollo y productividad de sus diversas comunidades a la luz de su carácter, recursos, necesidades e identidad particular.
- (6) Reafirmar el valor de la calle como entorno público, sede de lo cívico y escenario de la vida cotidiana en la ciudad.
- (7) Fomentar el desarrollo de comunidades donde la forma física, las densidades y los usos promuevan un ambiente seguro para sus residentes. Combinar estrategias como el Cuerpo Policial Urbano, el aumento en los niveles de iluminación y la participación activa y preventiva de las Asociaciones de Residentes y Comerciantes para fomentar un ambiente más seguro en toda la ciudad.
- (8) Desarrollar proyectos urbanos demostrativos que promuevan estas políticas mediante iniciativas y acciones conjuntas entre el sector público y la empresa privada.

E. Usos Complementarios o Accesorios

El Municipio promoverá en la nueva solicitud de propuestas que los proponentes incluyan otros componentes que puedan ser complementarios, accesorios y/o afines al desarrollo principal aquí propuesto (residencial-comercial) y que puedan aumentar su atractivo, tales como: (i) facilidades recreativas y/o amenidades turísticas (para el turismo local y/o internacional) y/o para uso del público en general; (ii) espacios de estacionamiento público; (iii) marina o muelle para botes y/o yates; (iv) plazas; (v) paseos tablados; y/o cualquiera otra facilidad en beneficio de la ciudadanía de San Juan.

Aunque se promueve que el proyecto tome en consideración los usos complementarios o accesorios antes sugeridos, dicho listado no deberá constituirse en uno restrictivo o taxativo, de modo que los proponentes puedan considerar otros usos de similar naturaleza que sean en beneficio general de la ciudadanía de San Juan. Cualquier uso complementario, accesorio o afín no podrá reñir con el desarrollo principal. Se descarta el desarrollo de hospederías en el proyecto.

F. Oferta de Adquisición

Será requisito mandatorio que todos los proponentes sometan con sus propuestas una oferta económica para la adquisición, mediante compraventa, de la propiedad en cuestión.

Los proponentes deberán tomar en cuenta que también es de muy alto interés para el Municipio obtener el mayor valor o más alto precio por la propiedad, a lo cual se le dará un peso considerable en la adjudicación de la solicitud de propuestas.

G. Esquema de Financiamiento del Precio de Venta

El Municipio aceptará propuestas que tomen en consideración el pago diferido del precio de venta de la propiedad, siempre que se ofrezcan las suficientes garantías para el Municipio, incluyendo la constitución de hipoteca sobre la propiedad como garantía de pago. No obstante, serán más atractivas para el Municipio aquellas ofertas que consideren menos contingencias y un pago más acelerado.

Se propone que cualquier esquema de financiamiento del precio de venta o valor de los terrenos conlleve el pago de intereses.

Se deberá incorporar en la nueva solicitud de propuestas un lenguaje más claro y definido en torno al esquema de financiamiento cuando los proponentes no ofrezcan en su propuesta el pago completo del precio de compraventa a la fecha del cierre, y deberá incluirse como requisito el pago de intereses a ser determinado en la solicitud de propuestas.

H. Desarrollo del Proyecto; Responsabilidad

La responsabilidad del proponente agraciado deberá incluir la planificación del proyecto (permisología), diseño, construcción y venta, arrendamiento u operación de los locales comerciales en el proyecto, según sea el caso.

I. Nuevos Criterios de Evaluación

Se establecerán nuevos criterios de evaluación y selección en la solicitud de propuestas, y los mismos serán de aplicación uniforme a todos los proponentes. Estos criterios tomarán en consideración, lo siguiente:

- (1) Precio de Compraventa de la Propiedad Inmueble;
- (2) Forma o Estructura de Pago del Precio de Compraventa (el Municipio dará mayor peso a las formas de pago que permitan el cobro rápido del precio de compraventa);
- (3) Otras Aportaciones Económicas al Municipio a Corto, Mediano y Largo Alcance (ej. arbitrios de construcción, patentes, contribuciones territoriales, transferencia de derecho al desarrollo u otros);
- (4) Diseño; Aportación Arquitectónica y Urbana al Sector (proyecto estético, innovador, paisajismo y otros);
- (5) Inversión Total en el Proyecto (A: Costos; B: Venta);
- (6) Unidades Residenciales (incluyendo número de habitaciones);
- (7) Unidades Comerciales (incluyendo pietaje);
- (8) Viabilidad Física y Económica de la Propuesta;
- (9) Amenidades Recreacionales para los Residentes y/o el Público en General (proporción de espacios públicos);

- (10) Criterios de Permisología;
- (11) Experiencia en la Industria de la Construcción como Desarrollador y/o Constructor (años en la industria, proyectos realizados, cuantía de los proyectos y otros). Se dará mayor peso a la experiencia de las entidades que licitan o proponen para este proyecto y no a los individuos que las integran;
- (12) Equipo de Desarrollo (arquitectos, ingenieros, consultores, contratistas, subcontratistas y otros);
- (13) Historial de Cumplimiento con Proyectos del Municipio de San Juan y Otros Proyectos;
- (14) Capacidad Financiera (estados financieros auditados, "cash flow", "net cash", "equity", referencias bancarias, certificación de fondos, etc.);
- (15) Espacios de Estacionamiento;
- (16) Empleos a Generarse en el Proyecto;
- (17) Tiempo de Construcción; y
- (18) Otros que puedan definirse en la solicitud de propuestas;

POR CUANTO: El Alcalde o el funcionario en quien éste delegue, establecerá por escrito los demás términos y condiciones que deberán cumplirse para el desarrollo del proyecto, incluyendo aquellos relativos a las especificaciones, condiciones generales, especiales y/o suplementarias que mejor garanticen la consecución del fin público aquí propuesto;

POR CUANTO: El Artículo 9.005 de la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, denominada como "Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", 21 L.P.R.A. § 4455, dispone que toda permuta, gravamen, arrendamiento, venta o cesión de propiedad municipal deberá ser aprobada por la Legislatura Municipal, mediante Ordenanza o Resolución al efecto. Además, establece que la venta y arrendamiento de cualquier propiedad municipal deberá hacerse mediante el procedimiento de subasta pública;

POR CUANTO: Por su parte, el Artículo 10.001 de la citada Ley, 21 L.P.R.A. § 4501, reitera que el Municipio cumplirá con el procedimiento de subasta pública, cuando se trate de cualquier venta de propiedad mueble e inmueble;

POR CUANTO: El Artículo 10.006 de la citada Ley, 21 L.P.R.A. § 4506, dispone igualmente que la Junta de Subastas entenderá y adjudicará todas las subastas que se requieran por ley, ordenanza o reglamento y en los contratos de arrendamiento de cualquier propiedad mueble o inmueble y de servicios, tales como servicios de vigilancia, mantenimiento de equipo de refrigeración y otros;

POR CUANTO: Como norma general, la Ley de Municipios Autónomos, antes citada, reconoce tres (3) instancias en las cuales se requiere la celebración de subasta pública, a saber: (i) Cuando se interesa la adquisición y disposición de ciertos bienes muebles e inmuebles; (ii) Cuando se interesa la compra de equipos, suministros y servicios, tales como la compra de materiales, equipo, comestibles, medicinas y otros suministros de igual o similar naturaleza, uso o características que excedan de cuarenta mil dólares (\$40,000.00); y (iii) Cuando se interesa adquirir servicios para la realización de obras de

construcción o mejora pública por contrato que exceda de cien mil dólares (\$100,000.00). Véase, Artículo 10.006 de la citada Ley, 21 L.P.R.A. § 4506;

POR CUANTO: El Artículo 10.006, 21 L.P.R.A. § 4506, dispone que cuando se trata de compras, construcción o suministros de servicios, la Junta adjudicará a favor del postor razonable más bajo; y cuando se trata de la venta o arrendamiento de bienes muebles e inmuebles, la Junta de Subastas adjudicará a favor del postor más alto;

POR CUANTO: No obstante, en ambas instancias, las adjudicaciones tomarán en consideración que las propuestas sean conforme a las (i) especificaciones, (ii) los términos de entrega, (iii) la habilidad del postor para realizar y cumplir con el contrato, (iv) la responsabilidad económica del licitador, (v) su reputación e integridad comercial, (vi) la calidad del equipo, producto o servicio y (vii) cualesquiera otras condiciones que se hayan incluido en el pliego de subasta, según sea el caso. Véase, Artículo 10.006, 21 L.P.R.A. § 4506;

POR CUANTO: En ese sentido, la Junta de Subastas puede adjudicar una subasta a un postor que no sea necesariamente el más bajo (en el caso de la compra de equipos, suministros y servicios) ni el más alto (en el caso de la venta o arrendamiento de bienes muebles e inmuebles) si con ello se beneficia el interés público. En este caso, la Junta deberá hacer constar por escrito las razones aludidas como beneficiosas al interés público que justifican tal adjudicación. Véase, Artículo 10.006, 21 L.P.R.A. § 4506.

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

Sección 1ra.: Derogar la Resolución Núm. 53, Serie 2004-2005, aprobada el 26 de enero de 2005, y sustituir la misma por la presente.

Sección 2da.: Autorizar al Municipio de San Juan, por conducto de su Alcalde, Hon. Jorge A. Santini Padilla, o el funcionario en quien éste delegue, a preparar y notificar una nueva solicitud de propuestas ("request for proposals") para la venta del inmueble municipal localizado en el Sector Hoare, en Santurce, propiedad identificada precedentemente, con el propósito de que se desarrolle, por el proponente agraciado, un proyecto mixto residencial-comercial a ser denominado "San Juan Bayside", que permita no solo obtener el mejor precio por la propiedad sino allegarle al Municipio también ingresos recurrentes, tales como: contribuciones territoriales, patentes, entre otros; y otros ingresos no recurrentes, tales como: arbitrios de construcción, transferencia de derecho al desarrollo, entre otros.

Sección 3ra.: Todos los proponentes someterán con sus propuestas una oferta económica para la adquisición, mediante compraventa, de la propiedad en cuestión. Los proponentes tomarán en cuenta el alto interés para el Municipio en obtener el mayor valor o más alto precio por la propiedad, a lo cual se le dará un peso considerable en la adjudicación de la solicitud de propuestas.

Sección 4ta.: El Municipio aceptará propuestas que tomen en consideración el pago diferido del precio de venta de la propiedad, siempre que se ofrezcan las suficientes garantías para el Municipio, incluyendo la constitución de hipoteca sobre la propiedad como garantía de pago. No obstante, serán más atractivas para el Municipio aquellas ofertas que consideren menos contingencias y un pago más acelerado del precio de venta. Cualquier esquema de financiamiento del precio de venta o valor de los terrenos conllevará el pago de intereses según se disponga en la solicitud de propuestas.

Sección 5ta.: Las propuestas a ser sometidas podrán contemplar otros componentes que puedan ser complementarios, accesorios y/o afines al desarrollo principal aquí propuesto (residencial-comercial) y que puedan aumentar su atractivo, tales como:

- (i) facilidades recreativas y/o amenidades turísticas (para el turismo local y/o internacional) y/o para uso del público en general;
- (ii) espacios de estacionamiento público;
- (iii) marina o muelle para botes y/o yates;
- (iv) plazas;
- (v) paseos tablados; y/o cualquiera otra facilidad en beneficio de la ciudadanía de San Juan.

Se excluye de este proyecto el componente de hospedería y/o cualquier otro que sea incompatible con el desarrollo principal aquí propuesto (residencial-comercial). Estos componentes accesorios podrán ser mejor definidos en la solicitud de propuestas.

Sección 6ta.: La responsabilidad del proponente agraciado incluirá la planificación del proyecto (permisología), diseño, construcción y venta de las unidades residenciales y la venta, arrendamiento u operación de los locales comerciales en el proyecto, según sea el caso.

Sección 7ma.: La propuesta se abrirá a desarrolladores y/o constructores mediante un proceso competitivo, donde se analizarán los proyectos presentados y se escogerá aquel que redunde en el mayor beneficio para el Municipio de San Juan, según se defina por el Alcalde o el funcionario en quien éste delegue.

Sección 8va.: Se establecerán nuevos criterios de evaluación y selección en la solicitud de propuestas, y los mismos serán de aplicación uniforme a todos los proponentes. Estos criterios tomarán en consideración, lo siguiente:

- Precio de Compraventa de la Propiedad Inmueble;
- Forma o Estructura de Pago del Precio de Compraventa (el Municipio dará mayor peso a las formas de pago que permitan el cobro rápido del precio de compraventa);
- Otras Aportaciones Económicas al Municipio a Corto, Mediano y Largo Alcance (ej. arbitrios de construcción, patentes, contribuciones territoriales, transferencia de derecho al desarrollo u otros);
- Diseño; Aportación Arquitectónica y Urbana al Sector (proyecto estético, innovador, paisajismo y otros);
- Inversión Total en el Proyecto (A: Costos; B: Venta);
- Unidades Residenciales (incluyendo número de habitaciones);
- Unidades Comerciales (incluyendo pietaje);
- Viabilidad Física y Económica de la Propuesta;
- Amenidades Recreacionales para los Residentes y/o el Público en General (proporción de espacios públicos);
- Criterios de Permisología;
- Experiencia en la Industria de la Construcción como Desarrollador y/o Constructor (años en la industria, proyectos realizados, cuantía de los proyectos y otros). Se dará mayor peso a la experiencia de las entidades que licitan o proponen para este proyecto y no a los individuos que las integran;

- Equipo de Desarrollo (arquitectos, ingenieros, consultores, contratistas, subcontratistas y otros);
- Historial de Cumplimiento con Proyectos del Municipio de San Juan y Otros Proyectos;
- Capacidad Financiera (estados financieros auditados, "cash flow", "net cash", "equity", referencias bancarias, certificación de fondos, etc.);
- Espacios de Estacionamiento;
- Empleos a Generarse en el Proyecto;
- Tiempo de Construcción; y
- Otros que puedan definirse en la solicitud de propuestas.

Sección 9na.: Los proponentes considerarán para el desarrollo de la parcela en cuestión los nuevos usos potenciales de los mismos a tenor con las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenación Territorial que entró en vigor el 13 de marzo de 2003. Las propuestas deberán estar dentro del marco permitido por los estatutos y/o reglamentos federales y/o estatales vigentes que puedan ser de aplicación para sus respectivas propuestas y/o de aplicación a la propiedad. El proponente agraciado será responsable de cumplir con todos los parámetros existentes y obtener todos los permisos y endosos necesarios para llevar a cabo el proyecto.

Sección 10ma.: El Alcalde o el funcionario en quien éste delegue, establecerá por escrito cualesquiera otras especificaciones, términos y condiciones que deberán cumplirse para el desarrollo del proyecto, incluyendo aquellos relativos a las condiciones generales, especiales y/o suplementarias que se requieran para su adjudicación, y que mejor garanticen la consecución del fin público aquí propuesto. Dichas especificaciones, términos y condiciones podrán incluir, pero sin limitarse a, los siguientes:

- (i) tamaño del proyecto (unidades comerciales, unidades de vivienda básica y espacios de estacionamiento, etc.);
- (ii) las amenidades;
- (iii) precio;
- (iv) especificaciones mínimas sobre área, dimensiones y calidad del diseño;
- (v) normas de construcción y desarrollo, incluyendo los requisitos de accesibilidad para personas impedidas y otros estándares y normas de trabajo;
- (vi) requisitos para la evaluación de propuestas y aprobación o adjudicación, incluyendo el establecimiento de factores de evaluación y puntuación;
- (vii) proceso de evaluación y fechas límites;
- (viii) período o tiempo de construcción;
- (ix) requisitos especiales;
- (x) documentos requeridos para procesar las propuestas, incluyendo la aprobación de formularios para tales fines;
- (xi) condiciones especiales y generales;

- (xii) certificaciones;
- (xiii) prestación de fianza;
- (xiv) pólizas de seguro;
- (xv) términos y condiciones contractuales y/o de escritura para la compraventa de la propiedad, hipoteca, pagaré, etc.; y
- (xvi) cualesquiera otros requeridos por ley y/o reglamento o que sean necesarios y convenientes para cumplir con los propósitos de esta Resolución o que mejor cumplan con el interés programático del Municipio de San Juan y la política pública aquí establecida.

Sección 11ra.: Autorizar al Municipio de San Juan a gestionar o tramitar y obtener, ante cualquier organismo administrativo estatal y/o federal, cualesquiera permisos y/o endosos necesarios para la realización del proyecto, cuando lo entienda conveniente.

Sección 12da.: Autorizar nuevo uso de los terrenos aquí descritos, consistente con el desarrollo del proyecto propuesto precedentemente, y declarando dicho uso como uno de fin público.

Sección 13ra.: Se observará el procedimiento de subasta establecido en el Artículo 9.005 de la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, denominada como "Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", 21 L.P.R.A. § 4455, el cual dispone en su parte pertinente que la venta de cualquier propiedad municipal deberá hacerse mediante el procedimiento de subasta pública; el Artículo 10.006 de la citada ley, que dispone que la Junta de Subastas entenderá y adjudicará todas las subastas que se requieran por ley, ordenanza o reglamento y en los contratos de arrendamiento de cualquier propiedad mueble o inmueble y de servicios, tales como servicios de vigilancia, mantenimiento de equipo de refrigeración y otros; y el Artículo 10.006 (a) que dispone que en el caso de ventas o arrendamiento de bienes muebles e inmuebles, la Junta de Subastas adjudicará a favor del postor más alto. Sin embargo, la Junta hará las adjudicaciones tomando en consideración que las propuestas sean conforme a:

- (i) las especificaciones;
- (ii) los términos de entrega;
- (iii) la habilidad del postor para realizar y cumplir con el contrato;
- (iv) la responsabilidad económica del licitador;
- (v) su reputación e integridad comercial;
- (vi) la calidad del equipo, producto o servicio; y
- (vii) cualesquiera otras condiciones que se hayan incluido en el pliego de subasta, según sea el caso.

En este sentido, la Junta podrá adjudicar a un postor que no sea necesariamente el más alto, en el caso de la venta o arrendamiento de bienes muebles e inmuebles, si con ello se beneficia el interés público. En este caso, la Junta deberá hacer constar por escrito las razones aludidas como beneficiosas al interés público que justifican tal adjudicación.

Sección 14ta.: Autorizar al Alcalde, Hon. Jorge A. Santini Padilla, o al funcionario en quien éste delegue, a llevar a cabo todas las gestiones necesarias e incidentales para cumplir con el propósito de esta Resolución.

Sección 15ta.: Autorizar al Alcalde, Hon. Jorge A. Santini Padilla, o al funcionario en quien éste delegue, a otorgar cualesquiera documentos necesarios e incidentales a la solicitud de propuestas, tales como: el contrato de compraventa, la escritura formal de compraventa, la escritura de constitución de hipoteca (si aplicara), el pagaré hipotecario y cualquier otro documento que requiera ser firmado a nombre y en representación del Municipio de San Juan con relación al proyecto "San Juan Bayside".

Sección 16ta.: Las disposiciones de esta Resolución se considerarán de manera independiente y separadas unas de otras, para que en caso de que un tribunal con jurisdicción y competencia declare inconstitucional, nula o inválida cualquier sección, disposición, párrafo, oración o cláusula de la misma, la decisión de tal tribunal no afecte la validez de sus restantes disposiciones.

Sección 17ma.: 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 18va.: Esta Resolución comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

Paulita Pagán Crespo
Presidenta Incidental

YO, GUILLERMO ROMAÑACH OBRADOR, SECRETARIO INTERINO DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN, PUERTO RICO:

CERTIFICO: Que la precedente es el texto original del Proyecto de Resolución Número 126, Serie 2005-2006, aprobado por la Legislatura Municipal de San Juan, Puerto Rico, en la Sesión Ordinaria, celebrada el día 27 de abril de 2006, con los votos afirmativos de los Legisladores Municipales; las señoras Dinary Camacho Sierra, Sara de la Vega Ramos, Linda A. Gregory Santiago, Paulita Pagán Crespo, Migdalia Viera Torres; y los señores Roberto Acevedo Borrero, José A. Berlinger Bonilla, José A. Dumas Febres, Diego G. García Cruz, Angel L. González Esperón, Rafael R. Luzardo Mejías, Manuel E. Mena Berdecía, Ramón Miranda Marzán; y la Presidenta, señora Elba A. Vallés Pérez; con los votos en contra de los señores Roberto Fuentes Maldonado, S. Rafael Hernández Trujillo y Rubén A. Parrilla Rodríguez.

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

Y PARA QUE ASI CONSTE, y a los fines procedentes, expido la presente y hago estampar en las veinte páginas de que consta la misma, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 28 de abril de 2006.

Guillermo Romañach Obrador
Secretario Interino
Legislatura Municipal de San Juan

Aprobada:

____de _____ de 2006

Jorge A. Santini Padilla
Alcalde