

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

**RESOLUCION NUM. 43
SERIE 2006-2007
(P. de R. Núm. 47, Serie 2006-2007)**

APROBADA:

17 DE NOVIEMBRE DE 2006

RESOLUCION

PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO DE SAN JUAN, REPRESENTADO POR SU ALCALDE O EL FUNCIONARIO EN QUIEN ÉSTE DELEGUE, A SOLICITAR PROPUESTAS (“REQUEST FOR PROPOSALS”) PARA LA VENTA DE DOS (2) PARCELAS DE TERRENO LOCALIZADAS EN EL SECTOR LA PUNTILLA, VIEJO SAN JUAN, PARA EL DESARROLLO DE UN PROYECTO DE USO MIXTO RESIDENCIAL-COMERCIAL Y ESTACIONAMIENTO PÚBLICO; Y PARA OTROS FINES.

POR CUANTO: El Municipio de San Juan es dueño y titular en pleno dominio de dos (2) parcelas de terreno sitas en el Sector La Puntilla, Viejo San Juan, cuyas descripciones registrales se reproducen a continuación:

Finca Núm. 4,284

“-----URBANA: Predio de terreno radicado en el sector denominado “La Puntilla” del término municipal de San Juan, Puerto Rico, con una cabida superficial de DIECISEIS MIL SEISCIENTOS QUINCE METROS CUADRADOS CON SESENTA Y SEIS CENTESIMAS DE OTRO (16,615.66 M.C.), equivalentes a CUATRO CUERDAS CON DOS MIL DOSCIENTAS SETENTA Y CINCO DIEZMILESIMAS DE OTRA (4.2275 CDAS.), y en lindes por el NORTE, con la Calle Paseo de la Princesa; por el SUR, con el predio remanente número dos (2) a ser retenido por la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda de Puerto Rico y con el predio perteneciente a la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda de Puerto Rico donde está ubicado el Proyecto número DP guión Ciento Doce (112) (VBC guión doscientos treinta y cuatro) (#VBC-234) “La Puntilla” Low-Cost Housing Development; por el ESTE, con la Calle La Puntilla; y por el OESTE, con la Calle Presidio.-----

-----Dentro de esta área se halla ubicado un solar de ciento once metros cuadrados con nueve mil ochocientos setenta y cinco

¹ Estado Libre Asociado de Puerto Rico

diezmilésimas de otro (111.9875 m.c.) que contiene estación de bombas y caseta para generadores.-----
-

-----Se encuentra inscrita al Folio Doscientos Once (211) del Tomo Ciento Cincuenta y Cinco (155) de San Juan, Finca Número Cuatro Mil Doscientos Ochenta y Cuatro (4,284), Sección Primera (I) de San Juan, Registro de la Propiedad de Puerto Rico.-----
“

Finca Núm. 4,309

“-----URBANA: Predio de terreno radicado en el sector denominado “La Puntilla” del término municipal de San Juan, Puerto Rico, con una cabida superficial de SIETE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES METROS CUADRADOS CON DOS CENTESIMAS DE OTRO (7,243.0200 M.C.), equivalentes a UNA CUERDA CON OCHO MIL CUATROCIENTOS VEINTIOCHO DIEZMILESIMAS DE OTRA (1.8428 CDAS.); en lindes: por el NORTE, con el “Remnant Area No. 1” perteneciente a la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda de Puerto Rico, antes, hoy Municipio de San Juan; por el SUR y ESTE, con el predio perteneciente a la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda de Puerto Rico, donde está ubicado el Proyecto número D.P. guión Ciento Doce (D.P. – 112) (VBC - 234) “La Puntilla” “Low Cost Housing Development”; y por el OESTE, con la Calle Presidio.---

-----Se encuentra inscrita al Folio Sesenta y Seis (66) del Tomo Ciento Cincuenta y Seis (156) de San Juan, Finca Número Cuatro Mil Trescientos Nueve (4,309), Sección Primera (I) de San Juan, Registro de la Propiedad de Puerto Rico.-----
“

POR CUANTO: La *Finca 4,284* fue adquirida mediante la *Escritura Núm. 99 de Segregación, Cesión y Traspaso* otorgada por la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda de Puerto Rico a favor del Municipio de San Juan, el 18 de marzo de 1980, ante la Notario Público Migdalia Carmona Morales, en San Juan, Puerto Rico;

POR CUANTO: La *Finca 4,309* fue adquirida mediante la *Escritura Núm. 89 de Segregación, Cesión y Traspaso* otorgada por la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda de Puerto Rico a favor del Municipio de San Juan, el 29 de marzo de 1982, ante la Notario Público Migdalia Carmona Morales, en San Juan, Puerto Rico;

POR CUANTO: A tenor con la Nueva Visión de Ciudad, el Municipio de San Juan se propone iniciar un proceso de Solicitud de Propuestas (“Request for Proposals”) dirigida al sector privado para la venta de las dos (2) parcelas antes descritas con el fin de desarrollar en las mismas un proyecto de uso mixto residencial-comercial y estacionamiento público, sujeto a las condiciones restrictivas de uso y edificación que pudieran estar vigentes en las mismas;

POR CUANTO: Se vislumbra la posibilidad y conveniencia de que ambas parcelas sean agrupadas en el documento notarial correspondiente, lo cual se definirá en la Solicitud de Propuestas (“Request for Proposals”) y/o en los documentos contractuales;

POR CUANTO: San Juan, como la capital y principal ciudad de Puerto Rico, ha declarado política pública la recuperación y revitalización, reciclaje y repoblamiento de sus

principales centros urbanos, incluyendo al Viejo San Juan, al cual pertenece el Sector La Puntilla;

POR CUANTO: Desde esa perspectiva se reconoce la necesidad de intervenciones prioritarias para recuperar y armonizar la funcionalidad del sistema con los elementos de su estructura urbana mediante la convergencia de las principales redes y sistemas de la infraestructura metropolitana en el tramado interno de la ciudad; y se reconocen aquellas áreas de intervención estratégica con gran capacidad de transformación, como el Sector La Puntilla, y la importancia de integrar este sector a la estructura urbana de la ciudad de forma cónsona con las políticas del Plan de Ordenación. Así, los centros y distritos urbanos, como el Viejo San Juan, deben recuperar su función cívica como los espacios para la relación social y la vivienda, sin perder el valor que ya poseen por la centralidad y el acceso a los principales sistemas generales de la metrópolis, además de su importancia y valor históricos;

POR CUANTO: El Plan propone completar la red viaria que la articula y preparar planes especiales para el desarrollo de los principales nodos o polos de desarrollo que se distinguen por su capacidad de desarrollo y por su localización con respecto a las principales arterias de la infraestructura viaria;

POR CUANTO: La visión para la Ciudad Capital propuesta en el Plan de Ordenación Territorial se centra en varias políticas matrices como marco para sus políticas y estrategias específicas de las cuales se resaltan las siguientes: (i) La política del Municipio para elevar la calidad de vida de todo el territorio municipal haciendo a San Juan un lugar atractivo, seguro y limpio para vivir, trabajar y visitar; y (ii) La política vinculada directamente al suelo urbano para lograr la revitalización, rehabilitación y repoblación de sus centros y distritos urbanos como marco de vida comunitaria;

POR CUANTO: Dicha visión de ciudad para San Juan requiere una política integrada y una planificación estratégica basadas en metas a corto y largo plazo que se apoyen y complementen entre sí. En este sentido, se han establecido las siguientes políticas, entre otras, sobre urbanismo y desarrollo físico, las cuales sirven de marco y base general para delinear las estrategias que hagan realidad dicha visión:

1. Revitalizar, rehabilitar y repoblar los centros y distritos urbanos de la ciudad - Viejo San Juan, Santurce, Condado, Hato Rey y Río Piedras- incluyendo medidas para incentivar la rehabilitación y reuso de edificios existentes;
2. Levantar la calidad de vida de estos centros y distritos urbanos, prestando atención particular a la seguridad, la limpieza y a las instalaciones de estacionamiento, para hacerlos atractivos como distritos residenciales;
3. Fortalecer y promover el uso de los espacios públicos como marco de vida comunitaria mediante la rehabilitación de espacios existentes y la creación de nuevos espacios en todo el Municipio;

POR CUANTO: Algunas de las estrategias que se han delineado para cumplir estas políticas de urbanismo y desarrollo físico se enuncian a continuación:

1. Promover la creación de bosques y parques dentro de suelo urbano;
2. Identificar sectores subdesarrollados de la ciudad con gran capacidad de transformación para integrarlos a la estructura urbana con miras a consolidar el suelo urbano;

3. 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;
4. Hacer valer las leyes, ordenanzas y reglamentos dentro de un espíritu democrático salvaguardando el bien común;
5. 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;
6. 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;
7. 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;
8. Reafirmar el valor de la calle como entorno público, sede de lo cívico y escenario de la vida cotidiana en la ciudad;
9. Fomentar el desarrollo de comunidades donde la forma física, las densidades y los usos promuevan un ambiente seguro para sus residentes;
10. Desarrollar proyectos urbanos demostrativos que promuevan estas políticas mediante iniciativas y acciones conjuntas entre el sector público y la empresa privada;

POR CUANTO: Las políticas y estrategias antes mencionadas son compatibles con las metas y objetivos que han sido delineados para el desarrollo económico de San Juan, particularmente la política matriz de incentivar el desarrollo y la vitalidad económica del Municipio como Capital de Puerto Rico, sede del gobierno y principal ciudad del país, vinculando específicamente al suelo urbano como sede de ese desarrollo y actividad económica;

POR CUANTO: Las estrategias para dicho desarrollo económico retoman las políticas de redesarrollo y revitalización adoptadas en el Plan de Ordenación Territorial, e incluyen las siguientes:

1. Establecer los centros urbanos de la ciudad como centros de redesarrollo prioritario;
2. Identificar y designar las áreas circundantes a las estaciones del Tren Urbano como nuevos focos de desarrollo;
3. Utilizar estratégicamente las herramientas contributivas del municipio tales como exenciones contributivas totales o parciales, patentes y arbitrios, para estimular la inversión en estas áreas;
4. Establecer un programa de créditos e incentivos contributivos para desarrolladores que realicen obra pública como parte de su desarrollo;
5. Establecer un programa de incentivos para el desarrollo de estacionamientos públicos en áreas urbanas designadas como parte del Plan de Estacionamiento;

6. Participar activamente en consorcios público-privados para desarrollar proyectos en áreas prioritarias;
7. Crear un efectivo Banco de Información sobre terrenos municipales que permita identificar oportunidades y coordinar la toma de decisiones sobre la política de uso de terrenos dirigiendo los esfuerzos de desarrollo hacia aquellas áreas identificadas como prioritarias;
8. Estimular la creación de Distritos de Mejoramiento Comercial ofreciéndoles orientación, apoyo y asistencia técnica en la organización e implantación de los mismos;

POR CUANTO: Por otra parte, el proyecto que aquí se propone observa las políticas, metas y objetivos sobre vivienda, tales como:

1. Promover el repoblamiento de los centros y distritos urbanos de la ciudad mediante la rehabilitación y reuso de edificios existentes y mediante la construcción de nuevos proyectos residenciales en parcelas vacantes;
2. Promover oportunidades para la creación de nueva vivienda que sea asequible, adecuada y apropiada para la gama existente y futura de los habitantes de nuestra ciudad;
3. Establecer programas que sean en el mayor grado posible auto-financiables;

POR CUANTO: Las estrategias delineadas para cumplir con estas políticas sobre vivienda incluyen las siguientes:

1. Establecer modelos de vivienda que respondan a la variedad de circunstancias de estructura familiar, nivel socio-económico y contexto físico;
2. Establecer modelos de vivienda que respondan a las necesidades de poblaciones específicas;
3. Establecer una estructura física en los proyectos de desarrollo de vivienda que: (a) haga uso eficiente del terreno; (b) minimice el impacto negativo al ambiente; (c) promueva la interacción social y el espíritu comunitario; y que, (d) contribuya a un entorno físico de belleza y armonía;

POR CUANTO: Sujeto a las condiciones restrictivas de uso y edificación que pudieran afectar los terrenos, el proyecto también propone cumplir con la política de proveer una estrategia de estacionamiento y servicio adecuada, cónsona con las densidades y usos existentes y propuestos en el sector. El mismo cumplirá con la estrategia de revisión de los parámetros y requisitos de diseño en las áreas consolidadas de la ciudad; el desarrollo de estacionamiento paralelo a lo largo de calles y avenidas; la recuperación, reforestación y equipamiento de las aceras de la ciudad; la creación de estacionamiento colectivo en sectores de comercio vecinal y el desarrollo de estructuras de estacionamiento en áreas urbanas. Se podrá considerar la estrategia de establecer incentivos a la empresa privada para invertir capital en el desarrollo de facilidades de estacionamiento;

POR CUANTO: El proyecto que se propone concibe dar inicio a un ordenamiento del sector en forma útil, eficiente y estética, 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;

POR CUANTO: Un objetivo crítico del Plan de Ordenación es elevar la calidad de vida dentro de los centros y distritos urbanos para recuperar efectivamente la ciudad para sus ciudadanos. En gran medida, más allá de consideraciones económicas y de estadísticas demográficas, el repoblamiento de los centros urbanos depende de que sea agradable vivir en estas áreas, de que se pueda disfrutar de un ambiente limpio, seguro, estable y funcional;

POR CUANTO: 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;

POR CUANTO: Esta propuesta es 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;

POR CUANTO: Paralelamente a la revitalización de sus centros y distritos urbanos, el Plan reconoce aquellos terrenos con gran potencial de transformación y redesarrollo, con la capacidad para reestructurar grandes sectores de la ciudad. La identificación de estos terrenos latentes abre las puertas a la transformación de la ciudad a gran escala, a la creación de nuevas áreas centrales y al redescubrimiento de sectores de la ciudad olvidados por años;

POR CUANTO: 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;

POR CUANTO: 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;

POR CUANTO: 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;

POR CUANTO: 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;

POR CUANTO: 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 por que 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.;

POR CUANTO: 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;

POR CUANTO: 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”;

POR CUANTO: Siguiendo esa línea, se reconoce que la participación el sector privado en la rehabilitación de los centros urbanos es indispensable y debe estimularse la inversión de dicho sector;

POR CUANTO: El municipio es la entidad jurídica de gobierno local, subordinada a la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y a sus leyes, cuya finalidad es el bien común local y, dentro de éste y en forma primordial, la atención de asuntos, problemas y necesidades colectivas de sus habitantes. “Art. 1.005 de la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como “Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, 21 L.P.R.A. § 4003”;

POR CUANTO: Cada municipio tiene capacidad legal independiente y separada del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con sucesión perpetua y capacidad legislativa, administrativa y fiscal en todo asunto de naturaleza municipal. Id;

POR CUANTO: Los poderes y facultades conferidos a los municipios por la Ley de Municipios Autónomos o cualquier otra ley, excepto cuando se disponga en contrario, se interpretarán liberalmente, en armonía con la buena práctica de política pública fiscal y administrativa, de forma tal que siempre se propicie el desarrollo e implantación de la política pública enunciada de garantizar a los municipios las facultades necesarias en el orden jurídico, fiscal y administrativo para atender eficazmente las necesidades y el bienestar de sus habitantes. “Art. 1.004, 21 L.P.R.A. § 4002”;

POR CUANTO: La Ley de Municipios Autónomos reconoce la autonomía de todo municipio en el orden jurídico, económico y administrativo. Siendo su autonomía una subordinada y ejercida de acuerdo a la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y de su propia ley habilitadora. “Art. 1.006, 21 L.P.R.A. § 4004”;

POR CUANTO: La autonomía municipal comprenderá, entre otras cosas, la libre administración de sus bienes y de los asuntos de su competencia o jurisdicción y la disposición de sus ingresos y de la forma de recaudarlos e invertirlos; y no se impedirá a los municipios la ejecución de obras, planes de desarrollo físico o servicios debidamente aprobados, autorizados y financiados de acuerdo a las leyes aplicables. Id;

POR CUANTO: Los municipios tienen la facultad para vender, gravar y enajenar cualquiera de sus propiedades con sujeción a las disposiciones de ley u ordenanza aplicables. “Art. 2.001, 21 L.P.R.A. § 4051”;

POR CUANTO: No obstante, toda permuta, gravamen, arrendamiento, venta o cesión de propiedad municipal deberá ser aprobada por la Legislatura Municipal, mediante Ordenanza o Resolución al efecto. Además, la venta y arrendamiento de cualquier propiedad municipal deberá hacerse mediante el procedimiento de subasta pública (Art. 9.005, 21 L.P.R.A. § 44556) en cuyo caso la Junta de Subastas será quien entenderá y adjudicará la misma. “Art. 10.006, 21 L.P.R.A. § 4506”;

POR CUANTO: Como norma general, la Ley de Municipios Autónomos 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);

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). Véase, “Artículo 10.006 de la citada ley, 21 L.P.R.A. § 4506”;

POR CUANTO: 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. Véase, “Artículo 10.006, 21 L.P.R.A. § 4506”;

POR CUANTO: No obstante, en ambas instancias, las adjudicaciones tomarán 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. 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: RESUELVA SE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN, PUERTO RICO:

Sección 1ra.: Autorizar al Municipio de San Juan, representado por su Alcalde o el funcionario en quien éste delegue, a solicitar propuestas (“Request for Proposals”) para la venta de las dos (2) parcelas de terreno localizadas en el Sector La Puntilla, Viejo San Juan, para el desarrollo de un proyecto de uso mixto residencial-comercial y estacionamiento público, sujeto a las condiciones restrictivas de uso y edificación que pudieran estar vigentes en las mismas.

Sección 2da.: Las propuestas a ser sometidas podrán contemplar otros componentes que puedan ser complementarios, accesorios y/o afines al desarrollo principal aquí propuesto y que puedan aumentar su atractivo.

Sección 3ra.: Hacer 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 de San Juan, 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 adquisición. Se propone que cualquier esquema de financiamiento del precio de venta o valor de los terrenos conlleve el pago de intereses el cual se establecerá en la Solicitud de Propuestas (“Request for Proposals”) o se negociará con el proponente agraciado. Podrá aceptarse que dicha hipoteca sea subordinada a la hipoteca que constituya el comprador cuando ello sea para garantizar el préstamo de construcción para el desarrollo del proyecto.

Sección 5ta.: La responsabilidad de la planificación, el financiamiento y la permisología del proyecto, su diseño, construcción y venta, arrendamiento u operación del proyecto, según sea el caso, recaerá sobre el proponente agraciado.

Sección 6ta.: 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 en la Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals") por el Alcalde o el funcionario en quien éste delegue.

Sección 7ma.: Se establecerán criterios de evaluación y selección en la Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals"), y los mismos serán de aplicación uniforme a todos los proponentes. Estos criterios podrán tomar en consideración, lo siguiente:

1. Precio de Compraventa de las parcelas;
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 ("Request for Proposals").

Sección 8va.: El Alcalde o el funcionario en quien éste delegue, establecerá por escrito cualesquiera 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. Dichos 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) 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 este Memorial o que mejor cumplan con el interés programático del Municipio de San Juan y la política pública aquí establecida.

Sección 9na.: 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, incluyendo la consulta de ubicación y transacción, entre otros.

Sección 10ma.: Autorizar el uso de los terrenos aquí descritos, consistente con el desarrollo del proyecto propuesto precedentemente, y declarando dicho uso como uno de fin público.

Sección 11ma.: 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 12ma.: La propuesta que finalmente resultare favorecida por la Junta de Subasta, será presentada a la Legislatura Municipal de San Juan, para su conocimiento.

Sección 13ra.: Autorizar al Alcalde, Hon. Jorge A. Santini Padilla, o al funcionario en quien éste delegue, a llevar a cabo todas las gestiones necesarias, convenientes e incidentales que surjan de la exposición de motivos de esta medida, en caso de que se haya omitido la autorización expresa de algún asunto en particular.

Sección 14ta.: 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 ("Request for Proposals"), tales como: el contrato de compraventa, arrendamiento y/o cesión la escritura formal de compraventa, arrendamiento y/o cesión, 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.

Sección 15ta.: Las disposiciones de esta Resolución son independientes y separadas unas de otras, por lo que en caso de que un tribunal con jurisdicción y competencia declare inconstitucional, nula o inválida cualquier parte, sección, disposición, párrafo u oración de la misma, la decisión de tal tribunal no afectará la validez de sus restantes disposiciones.

Sección 16ta.: 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 17ma.: Esta Resolución comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

Elba A. Vallés Pérez
Presidenta

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 47, Serie 2006-2007, aprobado por la Legislatura Municipal de San Juan, Puerto Rico, en la Sesión Extraordinaria, celebrada el día 8 de noviembre 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. Berlingeri Bonilla, José A. Dumas Febres, Diego G. García Cruz, Angel L. González Esperón, 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 y Rubén A. Parrilla Rodríguez; y constando haber estado debidamente excusados los señores S. Rafael Hernández Trujillo y Rafael R. Luzardo Mejías.

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 catorce páginas de que consta la misma, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 9 de noviembre de 2006.

Guillermo Romañach Obrador
Secretario Interino
Legislatura Municipal de San Juan

Aprobada:

____de _____de 2006

Jorge A. Santini Padilla
Alcalde