

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

**P. DE O. NÚM. 33
SERIE 2016-2017**

DE ADMINISTRACIÓN

Ávila Pacheco, Carlos; Chavier Roper, Rolance; Díaz Belardo, Hiram; Maeso González, José G.; Martínez Marmolejos, Claribel; Morell Perelló, Aixa; Ortíz Guzmán Ángel; Pérez Vega, Angel Casto; Pons Figueroa, Antonia; Rigau Jiménez, Marco Antonio; Rodríguez Santos, Aníbal; Rosario Cruz, José Enrique; Sosa Pascual, Tamara; Zorrilla Mercado, Jimmy

Referido a la Sesión Extraordinaria

Fecha de presentación: 10 de marzo de 2017

ORDENANZA

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

1 **POR CUANTO:** La Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida
2 como "Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico
3 de 1991" (en adelante, "Ley 81-1991"), en el artículo 2.001, inciso (e), establece
4 que los municipios tienen la facultad de poseer y administrar bienes muebles e
5 inmuebles y arrendarlos de conformidad a las disposiciones de dicha ley. El inciso
6 (f) de la Ley 81-1991 establece que los municipios tendrán los poderes necesarios
7 y convenientes para ejercer todas las facultades correspondientes a un gobierno
8 local y lograr sus fines y funciones, entre estos, vender, gravar y enajenar
9 cualquiera de sus propiedades, con sujeción a las disposiciones de ley y las
10 ordenanzas aplicables.

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

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

22 **POR CUANTO:** En el cuatrienio del 2013 a 2016, salió a relucir la precaria situación
23 fiscal del gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, quedando al
24 descubierto su incapacidad fiscal para cubrir sus responsabilidades con los
25 bonistas y la falta de liquidez del Banco Gubernamental de Fomento para Puerto
26 Rico. La deuda incurrida para el funcionamiento de las agencias y corporaciones

1 gubernamentales sobre pasa a esta fecha los \$ 72,000 millones. El impago de la
2 deuda es inminente.

3 **POR CUANTO:** Para conjurar el déficit presupuestario y pagar los plazos
4 correspondientes a las emisiones de bonos para el funcionamiento de las
5 corporaciones públicas y salvar los sistemas de retiro de los empleados públicos
6 y el de los maestros, la pasada administración legisló recortes presupuestarios,
7 nuevos impuestos y tomó medidas que trastocaron los ingresos de los municipios,
8 retrasando el pago o dejando de pagarles el CAE, las remesas del CRIM y el
9 reembolso de la Tarjeta de Salud que se depositan en el Banco Gubernamental
10 de Fomento para Puerto Rico.

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

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

1 **POR CUANTO:** También son públicamente conocidas las múltiples acciones y
2 decisiones de sana administración pública y control fiscal que la Administración
3 Municipal de San Juan ha tomado desde enero de 2013. Sin embargo, la
4 prolongada depresión económica de Puerto Rico, la grave situación fiscal del
5 gobierno del Estado Libre Asociado, particularmente la situación fiscal del Banco
6 Gubernamental de Fomento y las restricciones impuestas por (i) la Ley Núm. 21
7 de 6 de abril de 2016, según enmendada, conocida como Ley de Moratoria de
8 Emergencia y Rehabilitación Financiera de Puerto Rico, (ii) la Orden Ejecutiva
9 del 8 de abril de 2016 sobre la antes mencionada ley, (iii) la Ley Núm. 3 de 23
10 de enero de 2017, según enmendada, conocida como Ley para Atender la Crisis
11 Económica, Fiscal y Presupuestaria para garantizar el Funcionamiento del
12 Gobierno de Puerto Rico; y (iv) Ley de Emergencia Financiera y Responsabilidad
13 Fiscal, han causado que la Administración Municipal de San Juan se haya dado
14 a la tarea de diseñar un nuevo plan de control fiscal que se atempere a los nuevos
15 retos y realidades de Puerto Rico. Estas medidas tuvieron el efecto de aumentar
16 la aportación que el Municipio hace a la Administración de Sistemas de Retiro
17 de los Empleados Públicos y congeló y retrasó el pago de ingresos municipales
18 colectados a través de las dependencias estatales.

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

25 **POR CUANTO:** Una de las medidas más importantes para lograr tal reducción de
26 gastos y aumento de ingresos es la venta o arrendamiento de bienes inmuebles

1 municipales que no son necesarios para brindarle servicios básicos a los
2 ciudadanos. Medidas como éstas le permitirán al Municipio liberar recursos
3 actualmente dedicados a mantener, operar y/o administrar tales bienes inmuebles
4 y dedicarlos a proveer servicios y bienes básicos de forma directa a la ciudadanía.

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

19 **POR CUANTO:** El Municipio es dueño en pleno dominio de los bienes inmuebles,
20 todos los cuales son patrimoniales y susceptibles a ser enajenados mediante venta
21 o, según los casos en que el Municipio entienda preferible, conservar el título de
22 propiedad, susceptibles a ser arrendados a corto, mediano o largo plazo. En los
23 casos de las transacciones de arrendamiento, el Municipio contempla la
24 otorgación de términos que sean conmensurables con el nivel de capital que
25 requiera el bien inmueble en inversión inicial para su operación, la capacidad del
26 bien inmueble para generar ingresos, la naturaleza de la actividad económica que

1 se propone para el bien inmueble y cualquier otro factor que sea pertinente
2 considerar para determinar si una propuesta de arrendamiento es adecuada o no.
3 En los casos de arrendamientos, el Municipio usará como referencia un canon de
4 arrendamiento que se base en el costo y la vida útil del bien inmueble y los tipos
5 de arrendamiento prevalecientes en el mercado, pero siempre considerando los
6 factores mencionados ante, así como los propósitos de política pública que
7 motivan estos procesos y los mejores intereses del Municipio.

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

19 **POR CUANTO:** El Municipio interesa llevar a cabo procesos de subasta formal o RFP para
20 la venta o arrendamiento de los bienes inmuebles procurando adelantar los siguientes
21 propósitos de política pública: (i) acceder al capital privado para la revitalización,
22 remodelación, desarrollo, operación, administración y/o mantenimiento de los bienes
23 inmuebles; (ii) aumentar los ingresos municipales de forma recurrente o no
24 recurrente, por razón de cánones de arrendamiento o precio de venta y por
25 razón del proyecto de revitalización y operación futura del bien inmueble; (iii)
26 generar actividad económica en San Juan con creación de empleos directos e

1 indirectos; (iv) liberar recursos municipales que son dedicados actualmente
2 para el mantenimiento, operación y/o administración de los bienes inmuebles
3 y redirigirlos para servicios y obras en beneficio de los residentes y visitantes
4 de San Juan; y (v) adelantar la implementación de la nueva visión de la
5 Administración Pública sobre el rol de los municipios ante una nueva realidad
6 socio-económica en el País.

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

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

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

16	PROPIEDAD	DIRECCIÓN	NÚM. CATASTRO
17	Finca Doral	Carr PR -176 Km 10.9 Bo.	144-000-007-04-000
18		Cupey, Río Piedras	
19	Antiguo Ramallo	Carr. PR 1 Km 25.5 Bo.	171-019-153-18-000
20		Quebrada Arenas, Río Piedras	171-019-153-20-000
21			171-019-153-22-000
22			171-019-153-23-000
23	Antiguo Departamento	1306 Ave. Ponce De León,	040-059-038-24-000
24	de Salud	Santurce	
25	Solar frente al Salvation	Calles Valdés San Agustín y Del	040-004-111-01-902
26	Army	Tren, Puerta de Tierra	
27	Almacén antiguo Néstor	Solar # 8 calle A, Sector Hoare,	
28	Reyes	Miramar	040-057-165-12-000
29	Calle José De Diego	Sector Sabana Llana, Río Piedras	087-024-843-01
30		(al lado de la Escuela República	
31		de Colombia)	

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

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

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

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

1 **Sección 6ta.:** Se autoriza a la Alcaldesa de San Juan, Carmen Yulín Cruz Soto, y/o la/el
2 funcionaria/o en quien ésta delegue a establecer aquéllas condiciones adicionales y realizar aquellas
3 transacciones accesorias que sean necesarias o convenientes de acuerdo a la exposición de motivos
4 de esta ordenanza y los propósitos de política pública que la motivan a realizar todas las gestiones
5 necesarias para, una vez adjudicada la subasta formal o el RFP, se autorice la transacción, ya sea
6 de venta o arrendamiento, y se otorgue el correspondiente contrato de arrendamiento o la
7 correspondiente escritura pública de compraventa o arrendamiento a largo plazo o cualquier otro
8 documento necesario o conveniente, según aplique, a nombre del proponente seleccionado o
9 tercero. Se autoriza la inscripción del derecho de arrendamiento a largo plazo y cualquier otro
10 derecho a favor del Municipio, el proponente seleccionado o tercero, que sea necesario o
11 conveniente para consumir la transacción de arrendamiento o venta en el Registro de la Propiedad
12 de San Juan.

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

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

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