

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

**P. DE O. NÚM. 31  
SERIE 2015-2016**

**DE ADMINISTRACIÓN**

Presentado por los señores y señoras; Ada Álvarez Conde, Carlos Ávila Pacheco, Yvette Del Valle Soto, Carlos R. Díaz Vélez, Javier Gutiérrez Aymat, Claribel Martínez Marmolejos, Aixa Morell Perelló, Ángel Ortiz Guzmán, Antonia Pons Figueroa, Iván O. Puig Oliver, Marco A. Rigau Jiménez, Aníbal Rodríguez Santos, José E. Rosario Cruz y Jimmy Zorrilla Mercado.

Referido a la(s) Comisión(es) de: Desarrollo Económico y Turismo

Fecha de presentación: 25 de enero de 2016

**ORDENANZA**

**PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE SAN JUAN, REPRESENTADO POR SU ALCALDESA O EL/LA FUNCIONARIO(A) EN QUIEN ÉSTA DELEGUE, A ARRENDAR O VENDER A LARGO PLAZO, MEDIANTE UN PROCESO DE SOLICITUD DE PROPUESTAS, EL EDIFICIO DEL ESTACIONAMIENTO DOÑA FELISA RINCÓN Y EL TERRENO MUNICIPAL SUBYACENTE; AUTORIZAR A LA ALCALDESA DE SAN JUAN, CARMEN YULÍN CRUZ SOTO, O EL FUNCIONARIO EN QUIEN ESTA DELEGUE, A FIRMAR LOS DOCUMENTOS NECESARIOS PARA 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 como
- 2 la "Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 1991"

1 (en adelante, la “Ley 81-1991”), en el artículo 2.001, inciso (e), establece que los  
2 municipios tienen la facultad de poseer y administrar bienes muebles e inmuebles y  
3 arrendarlos de conformidad a esta ley, a su vez, el inciso (f) establece que los  
4 municipios tendrán los poderes necesarios y convenientes para ejercer todas las  
5 facultades correspondientes a un gobierno local y lograr sus fines y funciones, entre  
6 ellos vender, gravar y enajenar cualquiera de sus propiedades con sujeción a las  
7 disposiciones de ley y las ordenanzas aplicables.

8 **POR CUANTO:** El artículo 9.005 de la Ley 81-1991 reitera la facultad de los municipios para  
9 permutar, gravar, arrendar, vender o ceder cualquier propiedad municipal, mediante el  
10 mecanismo de subasta pública y previa aprobación de la Legislatura Municipal.

11 **POR CUANTO:** El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha resuelto que el término “subasta  
12 pública” incluye procesos de solicitud de propuestas (RFP) como forma alterna a la  
13 subasta formal que se distingue porque acepta negociación y es adecuado para la  
14 evaluación de propuestas con contenido técnico. En *Maranello et. al. v. OAT*, 186  
15 D.P.R. 780, 787 (2012).

16 **POR CUANTO:** Es conocida la delicada situación fiscal del Gobierno de Puerto Rico y muchos  
17 de los municipios del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, lo que exige una disciplina  
18 rigurosa en el uso de los recursos públicos. Lo anterior obliga a darle prioridad a los  
19 servicios y programas que son más importantes para la ciudadanía y a adoptar una  
20 nueva visión sobre el rol del gobierno como dueño y administrador los bienes públicos,  
21 buscando maximizar el potencial de algunos de estos bienes para generar ingresos  
22 adicionales para el Municipio.

23 **POR CUANTO:** La Administración Municipal de San Juan ha aceptado el reto impuesto por la  
24 actual coyuntura económica y ha establecido un plan eficaz de control de costos y  
25 gastos, logrando estabilizar las finanzas públicas sin afectar servicios, programas y  
26 proyectos prioritarios que son de beneficio directo para los residentes y visitantes de  
27 San Juan.

1 **POR CUANTO:** Lograda la estabilización de las finanzas municipales, se impone la necesidad  
2 de implementar de forma prospectiva una política pública económica que sea  
3 fiscalmente responsable, de tal forma que se pueda mantener en el futuro la estabilidad  
4 de las finanzas públicas ya lograda.

5 **POR CUANTO:** La Administración Municipal ha puesto en marcha un plan mediante el cual se  
6 han identificado propiedades municipales con potencial para generar ingresos,  
7 recurrentes o no, que permitan cubrir gran parte o la totalidad de los costos y gastos  
8 relacionados a su operación o reducir el costo total de operación del Municipio,  
9 promoviendo la inversión de capital privado en éstos y su utilización de tal forma que  
10 se maximice el bien público. La venta o arrendamiento de los bienes inmuebles que  
11 se identifican como parte de este plan servirá para liberar recursos municipales, antes  
12 asignados a esas instalaciones, y usarlos de forma prospectiva en servicios directos,  
13 esenciales y necesarios para los sanjuaneros así como obras que impactan a la  
14 comunidad.

15 **POR CUANTO:** El Municipio Autónomo de San Juan es dueño del bien inmueble conocido como  
16 estacionamiento Doña Felisa Rincón, incluido el terreno subyacente, ubicado en el  
17 Viejo San Juan. Dicho bien inmueble está inscrito como finca número 4677, en el  
18 folio 182 del tomo 175 del Registro de la Propiedad, Sección 1<sup>era</sup> de San Juan y está  
19 registrado en el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales con el número catastral  
20 040-002-089-03 (en adelante, el "Bien Inmueble").

21 **POR CUANTO:** El Bien Inmueble es operado por Central Parking of Puerto Rico, Inc. bajo un  
22 contrato de arrendamiento a largo plazo con el Municipio, el cual vence el 31 de junio  
23 de 2017. El negocio para la extensión

24 **POR CUANTO:** El Municipio contrató los servicios de un tasador profesional independiente, Jesús  
25 Vera Cerezo, licencia número 700EPA, quien preparó y entregó el 12 de marzo de 2014  
26 un Informe de Tasación que le adjudicó un valor en el mercado al Bien Inmueble de  
27 \$10,922,000.00. El Informe de Tasación consideró la actividad de estacionamiento

1 como mejor uso del Bien Inmueble. El valor de mercado tasado en aquella fecha también  
2 consideró la condición del Bien Inmueble, en particular un grupo de mejoras, incluidas  
3 posibles mejoras estructurales.

4 **POR CUANTO:** La Administración Municipal interesa vender o arrendar a largo plazo el Bien  
5 Inmueble con la restricción de que deberá ser utilizado prospectivamente como  
6 estacionamiento público.

7 **POR CUANTO:** Las propuestas deberán contener oferta económica basada en el valor de mercado  
8 del Bien Inmueble, según el Informe de Tasación sea actualizado previo a la fecha de  
9 entrega de propuestas. Las ofertas, ya sean para la compra o arrendamiento, deberán  
10 ser iguales o superiores al valor de mercado. Otro elemento a ser considerado en la  
11 evaluación de las propuestas será el programa de mejoras al Bien Inmueble, incluidos el  
12 itinerario de los trabajos, la inversión total de capital y la naturaleza de los trabajos, entre  
13 otros. El Municipio promoverá que el programa de mejoras logre el propósito de extender  
14 significativamente la vida útil del Bien Inmueble y que tal fin se logre modernizando el  
15 Bien Inmueble mientras se logra armonía con el entorno arquitectónico y socioeconómico  
16 del Viejo San Juan.

17 **POR CUANTO:** El Municipio interesa llevar a cabo el proceso de solicitud de propuestas con  
18 los siguientes propósitos de política pública: (i) acceder al capital privado para la  
19 revitalización de un importante componente del sistema de  
20 transporte/estacionamiento desde y hacia el Centro Urbano del Viejo San Juan;  
21 (ii) asegurar que los visitantes y residentes del Viejo San Juan cuenten por muchos  
22 años más con una instalación de estacionamiento moderna, atractiva y accesible; (iii)  
23 modernizar y armonizar en el grado posible la antigua estructura del Bien Inmueble al  
24 entorno arquitectónico y socio-económico del Viejo San Juan; (iv) aumentar los  
25 ingresos municipales, de forma recurrente o no recurrente, por razón de cánones de  
26 arrendamiento o precio de venta y por razón del proyecto de revitalización y operación

1 futura del Bien Inmueble; y (v) generar actividad económica en San Juan con creación  
2 de empleos directos e indirectos.

3 **POR CUANTO:** Por todo lo anterior, esta Legislatura Municipal entiende prudente autorizar al  
4 Ejecutivo Municipal a publicar un anuncio de RFP que permita vender o arrendar a largo  
5 plazo el Bien Inmueble descrito en esta Ordenanza.

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

7 **Sección 1ra.:** Autorizar al Municipio Autónomo de San Juan, representado por su  
8 Alcaldesa o el/la funcionario/a en quien ésta delegue, a vender o arrendar a largo plazo,  
9 mediante solicitud de propuestas (RFP), el edificio de estacionamiento conocido como Doña  
10 Felisa Rincón y la parcela de terreno subyacente, cuyo número catastral es 040-002-089-03  
11 y cuya descripción registral se transcribe a continuación:

12 -----**PARCELA NÚMERO TREINTA Y NUEVE**-----

13 -----**URBANA:** Parcela de terreno de forma rectangular, ocupada por el  
14 edificio de estacionamiento Doña Felisa Rincón. La cabida superficial, según  
15 mensura es de cuatro mil sesenta y cuatro metros cuadrados con cinco mil  
16 seis cientos ochenta diez milésimas de otro (4,064.5680) equivalentes a una  
17 cuerda con tres mil cuatrocientos catorce cien milésimas de otra (1.03414);  
18 en lindes por el NORTE, con la Calle Recinto Sur, en la longitud ciento siete  
19 metros con tres mil treinta y un diez milésimas de otro (107.3031); por el  
20 SUR, con la Calle Comercio, en una longitud de ciento seis metros con mil  
21 seiscientos ochenta y seis diez milésimas de otro (106.1686); por el ESTE,  
22 con la Parcela cincuenta y siete (57), en una longitud de treinta y dos metros  
23 con siete mil trescientos setenta y un diez milésimas de otro (37.7371); y  
24 por el OESTE, con la Calle Tanca, en una longitud de treinta y cuatro metros  
25 con cuatro mil ciento treinta diez milésimas de otro (34.4130).-----  
26 -----

27 -----Consta inscrita al folio ciento ochenta y dos (182) del tomo ciento  
28 setenta y cinco (175), finca número cuatro mil seiscientos setenta y siete  
29 (4,677) de San Juan, Registro de la Propiedad de San Juan, Sección 1.-----  
30 -----

31 **Sección 2da.:** Se autoriza a la Alcaldesa de San Juan, Carmen Yulín Cruz Soto, y/o  
32 el/la funcionario/a en quien ésta delegue, a firmar los documentos necesarios para dar  
33 cumplimiento a las disposiciones de la presente Ordenanza.

1           **Sección 3ra.:** En caso de la venta del Bien Inmueble, el precio usará como base el valor  
2 de mercado contenido en la actualización al Informe de Tasación, la cual deberá ser hecha y  
3 entregada previo a la fecha de entrega de las propuestas. La Junta de Subastas tratará de  
4 obtener el mejor precio posible en armonía con los mejores intereses del Municipio.

5           **Sección 4ta:** En caso del arrendamiento a largo plazo del Bien Inmueble, el canon de  
6 arrendamiento se determinará tomando como base el costo y la vida útil del Bien Inmueble y  
7 los tipos de arrendamiento prevalecientes en el mercado, así como la naturaleza de los trabajos  
8 y la inversión en mejoras a ser realizados al Bien Inmueble. El término máximo del  
9 arrendamiento será de treinta (30) años.

10           **Sección 5ta.:** Se autoriza a la Alcaldesa de San Juan, Carmen Yulín Cruz Soto, y/o  
11 el/la funcionario/a en quien ésta delegue a establecer aquellas condiciones adicionales que  
12 sean necesarias o convenientes de acuerdo a la exposición de motivos de la medida y a realizar  
13 todas las gestiones necesarias para, una vez adjudicado el RFP, se autorice la transacción  
14 pública, ya sea de venta o arrendamiento, y se otorgue la correspondiente escritura pública  
15 de compraventa o arrendamiento a largo plazo, según aplique, a nombre del proponente  
16 seleccionado. Se autoriza la inscripción del derecho de arrendamiento a largo plazo en el  
17 Registro de la Propiedad de San Juan.

18           **Sección 6ta:** La escritura de compraventa o de arrendamiento a largo plazo, según sea  
19 el resultado del RFP, incluirá las siguientes restricciones, además de cualquier otra que el  
20 Municipio estime necesaria o conveniente: (i) que la propiedad continuará siendo utilizada como  
21 estacionamiento; (ii) que se conserve en la fachada del Bien Inmueble de la calle Recinto Sur el  
22 mural de doña Felisa Rincón; (iii) que se implemente un programa de mejoras con el fin de extender  
23 la vida útil del Bien Inmueble; y (iv) que la instalación conserve su nombre actual. Dichas  
24 restricciones tendrán un término máximo de treinta (30) años. En el caso de arrendamiento, las  
25 restricciones podrán durar menos, en función del término del contrato de arrendamiento.

26           **Sección 6ta.:** Una vez adjudicada la buena pro del proceso de RFP, el Municipio deberá  
27 someter a la Legislatura Municipal copia de la escritura de arrendamiento o compraventa.

1           **Sección 7ma.:** Las disposiciones de esta Ordenanza son independientes y separadas  
2 unas de otras por lo cual, si cualquier parte, párrafo o sección de la misma fuera declarada  
3 inconstitucional, nula o inválida por un Tribunal con jurisdicción y competencia, la  
4 determinación a tales efectos no afectará, menoscabará o invalidará sus restantes  
5 disposiciones.

6           **Sección 8va.:** Cualquier Ordenanza, Resolución u Orden que en todo o en parte  
7 resultare incompatible con la presente, queda por ésta derogada hasta donde existiere tal  
8 incompatibilidad, incluyendo, pero sin limitarse a, la Ordenanza Núm. 31, Serie 2013-2014 y  
9 la Ordenanza Núm. 19, Serie 2014-2015, según enmendadas.

10           **Sección 9na.:** Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su  
11 aprobación.