

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

**P. DE R. NÚM. 45
SERIE 2021-2022**

DE ADMINISTRACIÓN

Presentado por el señor Carlos R. Acevedo Acevedo; la señora Ada Clemente González; el señor Luis A. Crespo Figueroa; las señoras Carmen A. Culpeper Ramírez; Gloria I. Escudero Morales; el señor Diego G. García Cruz; la señora Camille A. García Villafañe; los señores Alberto J. Giménez Cruz; José A. Hernández Concepción; la señora Ángela Maurano Debén; el señor Fernando Ríos Lebrón; las señoras Alba I. Rivera Ramírez; Nítza Suárez Rodríguez; y el señor Ernesto Torres Arroyo

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

Fecha de presentación: 22 de febrero de 2022

RESOLUCIÓN

PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE SAN JUAN, REPRESENTADO POR SU ALCALDE O EL FUNCIONARIO EN QUIEN ESTE DELEGUE, A VENDER, MEDIANTE EL PROCESO DE SOLICITUD DE PROPUESTAS, EL PREDIO DE TERRENO LOCALIZADO EN EL NÚM. 1672 DE LA AVENIDA PONCE DE LEÓN DEL BARRIO SANTURCE SUR DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO SAN JUAN, ASÍ COMO LA PARCELA DE TERRENO ALEDAÑA, LA CUAL SIRVE DE ESTACIONAMIENTO AL REFERIDO INMUEBLE; Y PARA OTROS FINES.

- 1 **POR CUANTO:** La Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el “Código Municipal de
- 2 Puerto Rico” (en adelante, el “Código Municipal”), confiere a los municipios los poderes

1 necesarios y convenientes para ejercer todas las facultades correspondientes a un gobierno
2 local y lograr sus fines y funciones, entre ellos el de poseer y administrar bienes muebles e
3 inmuebles y arrendarlos de conformidad a la ley.

4 **POR CUANTO:** El Artículo 1.008 del Código Municipal faculta a los municipios a, entre otros,
5 adquirir propiedad por cualquier medio legal, dentro y fuera de sus límites territoriales,
6 incluyendo los procedimientos para el cobro de contribuciones, poseer y administrar bienes
7 muebles e inmuebles y arrendarlos a cualquier organismo, agencia o corporación pública
8 y entidades con o sin fines de lucro, de conformidad a dicho Código, así como vender,
9 gravar y enajenar cualquiera de sus propiedades con sujeción a las disposiciones de dicho
10 Código, o las leyes u ordenanzas aplicables. A su vez, el Artículo 2.021 del Código
11 Municipal establece la regla general de que la venta y arrendamiento de propiedad
12 municipal deberán realizarse mediante el proceso de subasta pública.

13 **POR CUANTO:** La Ordenanza Núm. 15, Serie, 2011-2012, autorizó la adquisición mediante
14 compraventa, del predio de terreno donde estuvo localizado el edificio conocido como
15 Gentleman, en el Núm. 1672 de la Avenida Ponce de León en Santurce. Dicho inmueble
16 sería utilizado para albergar un centro de educación, oficinas administrativas y, eventual
17 centro de servicio para el proyecto denominado como *Sistema Alternativo de*
18 *Transportación Organizada Urbana* (en adelante, el “SATOUR”).

19 **POR CUANTO:** El SATOUR se conceptualizó como un sistema de tren liviano planificado para
20 la Ciudad de San Juana a través de un corredor aproximadamente cinco punto tres (5.3)
21 millas de largo. El mismo se extendería desde la histórica ciudad amurallada del Viejo San
22 Juan al sector de Santurce conocido como Sagrado Corazón, donde se encuentra la Estación
23 del Tren Urbano, Sagrado Corazón, y un terminal de guaguas de la Autoridad
24 Metropolitana de Autobuses. SATOUR serviría directamente a las comunidades de la isleta
25 de San Juan, el Distrito del Centro de Convenciones, Miramar, Condado y Santurce. El
26 proyecto fue suspendido por la pasada administración municipal y ya no resulta viable.

1 **POR CUANTO:** Al predio antes descrito, le sirve de estacionamiento una parcela de terreno
2 aledaña la cual fue transferida al Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, el
3 “Municipio”), segregada de la Finca número ochocientos noventa y tres (893), inscrita al
4 folio doscientos diecisiete (217) y doscientos diecinueve (219) del tomo veintiuno (21) de
5 la Sección Primera de San Juan. El predio tiene una cabida de mil doscientos cuarenta y
6 cinco punto cuarenta y nueve sesenta y seis (1245.4966) metros cuadrados, y está ubicado
7 en el Núm. 1670 de la Avenida Ponce de León, esquina calle Fidalgo Díaz. La parcela
8 colinda, por el Norte, con la Avenida Ponce de León; por el Sur, con la Escuela Matienzo
9 Cintrón; por el Este, con terrenos de Tienda Gentleman y por el Oeste, con la Avenida
10 Fidalgo Díaz.

11 **POR CUANTO:** Con la aprobación de la Ordenanza Núm. 36, Serie 2009-2010, según
12 enmendada, se autorizó al Municipio a aceptar la referida parcela de terreno
13 (estacionamiento), según segregada, mediante transferencia de parte del Gobierno de
14 Puerto Rico. El Departamento de Transportación y Obras Públicas, custodio de los bienes
15 del Gobierno de Puerto Rico, cedió la propiedad, por valor nominal de un dólar (\$1.00),
16 para que el Municipio realizara proyectos que continúen con la expansión socioeconómica
17 en la zona donde ubica la misma mediante el Plan de Ordenación Territorial vigente.

18 **POR CUANTO:** Una de las medidas más importantes para lograr la reducción de gastos y aumento
19 de ingresos es maximizar el rendimiento de las propiedades inmuebles. Medidas como
20 estas le permiten al Municipio liberar recursos dedicados a mantener, operar y/o
21 administrar tales bienes inmuebles y dedicarlos a proveer servicios de forma directa a la
22 ciudadanía.

23 **POR CUANTO:** Los inmuebles antes mencionados tienen el potencial de contribuir al desarrollo
24 socio económico de la zona, promoviendo la inversión de capital privado, de tal forma que
25 se maximice su uso. Estas economías podrán entonces ser utilizadas en servicios directos,

1 esenciales y necesarios para los sanjuaneros, así como en obras y servicios que impacten
2 de forma directa y positiva a la comunidad.

3 **POR CUANTO:** El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha resuelto que el término “subasta pública”
4 incluye procesos de solicitud de propuestas (también conocidos como “*request for*
5 *proposals*” o, por sus siglas en inglés, como “RFP”) y que estos son una forma de subasta.
6 Este ha explicado que los procesos de RFP se distinguen de la subasta formal porque
7 aceptan negociación y, además, son procedimientos adecuados para la evaluación de
8 propuestas con algún contenido técnico. Véase, *Maranello et. al. v. OAT*, 186 DPR 780,
9 787 (2012).

10 **POR CUANTO:** El Municipio considerará el nivel de capital que requiera la propiedad en
11 inversión inicial para su operación, la capacidad del bien inmueble para generar ingresos,
12 la naturaleza de la actividad que se proponga para el bien inmueble y cualquier otro factor
13 que sea pertinente considerar para determinar si una propuesta es adecuada o no.

14 **POR CUANTO:** Con esta Resolución se autoriza la venta de los referidos inmuebles mediante un
15 proceso de solicitud de propuestas que serán evaluadas de manera que se seleccione la que
16 mejor promueva la realización de proyectos que continúen con la expansión
17 socioeconómica en la zona, entre otros factores. Es prioridad lograr el mejor uso para la
18 instalación de manera que se beneficie el interés público.

19 **POR TANTO: RESUÉLVASE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN,**
20 **PUERTO RICO:**

21 **Sección 1ra.:** Se autoriza al Municipio Autónomo de San Juan, representado por su
22 Alcalde o el funcionario en quien este delegue, a vender, mediante el proceso de solicitud de
23 propuestas, el predio de terreno localizado en el Núm. 1672 de la Avenida Ponce De León del
24 Barrio Santurce Sur del Municipio Autónomo de San Juan, así como la parcela de terreno aledaña
25 la cual sirve de estacionamiento al referido inmueble según se describen a continuación:

1 RÚSTICA: Terreno o solar radicado en el barrio Santurce Sur de San Juan, Puerto
2 Rico, radicado en la Avenida Ponce de León, con cabida de SEISCIENTOS
3 VEINTE METROS CUADRADOS (620.00). Colinda por el Norte, con la
4 Avenida Ponce de León; por el Sur, con la finca principal, antes, hoy Escuela
5 Matienzo Cintrón; por el Este, con la Calle León Acuña, antes, hoy Avenida San
6 Jorge; y por el Oeste, con Sucesión Guillermet, antes, hoy solar perteneciente al
7 Gobierno de la Capital. Enclava sobre este solar un edificio de dos plantas, en
8 concreto armado, dedicado a comercio, con un área aproximada de doce mil pies
9 cuadrados, marcado con el número diez y seis setenta y dos (1672) de la Avenida
10 Ponce de León.

11 Finca número cuatro mil ciento noventa y tres (4,193), inscrita al folio número
12 ciento setenta y seis (176) del tomo número noventa y ocho (98) de la Sección
13 Primera de San Juan (Santurce Sur).

14
15 URBANA: Parcela de terreno radicada en el Barrio Santurce del término municipal
16 de San Juan, con un área superficial de 1245.4966 metros cuadrados, equivalentes
17 a 0.3169 cuerdas, en lindes: por el Norte, con la Ave. Ponce de León; por el Sur,
18 con la Escuela Matienzo Cintrón; por el Este, con terrenos de Tienda Gentleman y
19 por el Oeste, con la Ave. Fidalgo Díaz, según Plano Número 2-2010 del
20 Departamento de Transportación y Obras Públicas.

21 Finca número veintiún mil ochocientos ochenta y siete 21887, inscrita al folio
22 ciento doce (112) del tomo trecientos noventa y siete (397) de Santurce Sur,
23 Sección Primera de San Juan.

24
25 **Sección 2da.:** Las propiedades a las que se hace referencia en la Sección 1ra. de esta
26 Resolución podrán ser vendidas al mejor postor, pero, en todo caso, la propuesta que finalmente
27 resulte seleccionada deberá continuar con la expansión socioeconómica en la zona donde ubican
28 los inmuebles mediante el Plan de Ordenación Territorial vigente.

29 **Sección 3ra.:** El proceso de venta usará de referencia el valor de mercado de los inmuebles,
30 según los informes de tasación correspondientes, pero siempre considerando el número de ofertas
31 recibidas y cualquier otro requisito establecido por el Municipio Autónomo de San Juan en la
32 Solicitud de Propuestas para ser evaluado como criterio para la otorgación de la adjudicación de la
33 buena pro del proceso. La Junta de Subastas aspirará a obtener el mejor precio posible, en armonía
34 con los mejores intereses del Municipio Autónomo de San Juan y las condiciones prevalecientes
35 en el mercado.

36 **Sección 4ta.:** El producto de la venta que mediante esta Resolución se autoriza, ingresará
37 al Fondo General del Municipio Autónomo de San Juan.

1 **Sección 5ta.:** Se autoriza al Alcalde, o al funcionario en quien este delegue, a establecer
2 aquellas condiciones adicionales y realizar aquellas transacciones accesorias que sean necesarias o
3 convenientes de acuerdo a la exposición de motivos de esta Resolución y a los propósitos de política
4 pública que la motivan.

5 **Sección 6ta.:** Se autoriza al Alcalde, o al funcionario en quien este delegue, a realizar todas
6 las gestiones necesarias o convenientes para dar cumplimiento a las disposiciones de esta
7 Resolución.

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

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

14 **Sección 9na.:** Esta Resolución comenzará a regir inmediatamente después de su
15 aprobación.