

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

**P. DE R. NÚM. 59
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; Nitza 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: 8 de marzo de 2022

RESOLUCIÓN

PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE SAN JUAN, REPRESENTADO POR SU ALCALDE O EL FUNCIONARIO EN QUIEN ESTE DELEGUE, A VENDER O ARRENDAR, MEDIANTE UN PROCESO DE SUBASTA PÚBLICA, SEA SUBASTA FORMAL O SOLICITUD DE PROPUESTAS PARA BIENES INMUEBLES MUNICIPALES, EL PREDIO DE TERRENO CONOCIDO COMO EL PARQUE ECUESTRE, LOCALIZADO EN EL SECTOR BUENOS AIRES DE SANTURCE; FACULTAR AL ALCALDE DE SAN JUAN, O EL FUNCIONARIO EN QUIEN ESTE DELEGUE, A FIRMAR LOS DOCUMENTOS NECESARIOS PARA DAR CUMPLIMIENTO A LAS DISPOSICIONES DE ESTA RESOLUCIÓN; 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
3 necesarios y convenientes para ejercer todas las facultades correspondientes a un gobierno
4 local y lograr sus fines y funciones, entre ellos el de poseer y administrar bienes muebles e
5 inmuebles y arrendarlos de conformidad a la ley.

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

15 **POR CUANTO:** El Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, el “Municipio”) es dueño en
16 pleno dominio del predio de terreno conocido como el Parque Ecuestre, localizado en el
17 sector Buenos Aires de Santurce.

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. El inmueble antes
20 mencionado tiene el potencial de contribuir al desarrollo socioeconómico de la zona,
21 promoviendo la inversión de capital privado, de tal forma que se maximice su uso. Estas
22 economías podrán entonces ser utilizadas en servicios directos, esenciales y necesarios para
23 los sanjuaneros, así como en obras y servicios que impacten de forma directa y positiva a
24 la comunidad.

25 **POR CUANTO:** El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha resuelto que el término “subasta pública”
26 incluye procesos de solicitud de propuestas (también conocidos como “*request for*

1 *proposals*” o, por sus siglas en inglés, como “RFP”) y que estos son una forma de subasta.
2 Este ha explicado que los procesos de RFP se distinguen de la subasta formal porque
3 aceptan negociación y, además, son procedimientos adecuados para la evaluación de
4 propuestas con algún contenido técnico. Véase, *Maranello et. al. v. OAT*, 186 DPR 780,
5 787 (2012).

6 **POR CUANTO:** Con la aprobación de esta medida, el Municipio podrá, mediante el proceso de
7 subasta pública, sea subasta formal o solicitud de propuestas, vender o arrendar el referido
8 predio y así liberar recursos dedicados al mantenimiento, operación y/o administración de
9 bienes inmuebles y destinarlos de manera que mejor se beneficie el interés público.

10 **POR TANTO: RESUÉLVASE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN,**
11 **PUERTO RICO:**

12 **Sección 1ra.:** Se autoriza al Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, el
13 “Municipio”), representado por su Alcalde, o el funcionario en quien este delegue, a vender o
14 arrendar, mediante un proceso de subasta pública, sea subasta formal o solicitud de propuestas para
15 bienes inmuebles municipales, el predio de terreno conocido como el Parque Ecuestre, localizado
16 en el sector Buenos Aires de Santurce, numero de catastro 040-100-429-01-000, según se describe
17 a continuación:

18 Finca: #9428, inscrita al folio 164 del tomo 270 de Santurce Sur, Registro de la
19 Propiedad de San Juan, Sección I. En lindes:

20 DESCRIPCIÓN: URBANA/RUSTICA/RURAL:

21 1) Parcela “A” de forma irregular radicada en el Bo. Santurce Sur del término
22 municipal de San Juan, Puerto Rico con una cabida superficial de 34,748.8590 m².
23 En lindes:

24 NORTE: Con la el límite Sur de la servidumbre de Paso de la Calle Morales, el
25 límite Sur de la Calle Calderín, la Calle República, con solar de dueño desconocido
26 y solar de Pedro Laguer Cotto, otro solar de dueño desconocido, 2 solares
27 propiedad de María Román González, Antonio Ojeda, Elogio Román Tellado,
28 Altagracia Figueroa Rodríguez, la Calle Europa, otro solar de dueño desconocido,
29 la Calle Barreto, solar de Leonardo Ríos, solar Antonia Encena Lozada, solar Juan
30 Travieso Muñoz y otro solar de dueño desconocido;

1 SUR: con limite Norte de la Servidumbre de Paso de la Calle Bilbao y con solar
2 de José Cruz Casanova;

3 ESTE: con solares de José Cruz Casanova, Eduardo Vega Ortiz, respectivamente
4 y el límite Sur de la Servidumbre de Paso de la Calle Calderín y solar de dueño
5 desconocido;

6 OESTE: con Colectora de Aguas Negras, solar de dueño desconocido.

7 2) Parcela “B” de terreno de forma irregular radicada en el Bo. de Santurce Sur,
8 del término municipal de San Juan, P. R., con una cabida de 8,948.0946m2. En
9 lindes:

10 NORTE: Con Servidumbre de Paso de la calle Zaragoza, con terrenos propiedad
11 de la Autoridad de Puertos de P.R., la Calle Egozcue, varios solares propiedad de
12 Juan Olivo Rivera, Juan Mercado, Román González, respectivamente, terrenos
13 propiedad Sucesión Finlay, solar de dueño desconocido y más terrenos de la
14 Sucesión Finlay;

15 SUR: con el límite Sur de la Servidumbre de Paso de la Calle Bilbao, la Calle
16 Egozcue;

17 ESTE: con callejón sin nombre, solar propiedad de Juan Mercado, el límite Oeste
18 de la Servidumbre de la Calle Egozcue;

19 OESTE: con varios solares propiedad de José Rodríguez Valdejully, Pedro
20 Oliveras, Rafael Martínez, Cándida Rodríguez, la Sucesión Finlay, la Sucesión
21 Olegario Marcon respectivamente y la Calle Egozcue.

22 3) Parcela “C” de terreno de forma irregular radicada en el Bo. Santurce Sur del
23 término municipal de San Juan, P.R., se desprende de los libros del Registro de la
24 Propiedad, con una cabida superficial de 254,317.0366m2. En lindes:

25 NORTE: Con varios solares propiedad de Blas Ferrer Calderón, Nicolas Sánchez,
26 Enrique López Rolón, Juan David Arroyo, Félix López de la Rosa, Juan Frexias
27 González, Mariano Acosta Velarde, Pedro Lara, Emilio Gutiérrez y Fernández,
28 Emilia Otero, Mercedes Collazo Lizardi, Enriqueta Parra Biamon, Inocencia
29 Tirado y León, Maximiliano Soriano, Jesús Apolinaris del Rosario, Hipólito de
30 León Meléndez, respectivamente, la Calle Mayol, varios solares propiedad de
31 Ramon Pumarejo, Marta Miranda Muñoz, Josefina Castro, respectivamente, la
32 Calle Pedro Castro, varios solares propiedad de Verónica Castro, Domingo
33 Carrero, Ignacio Campos, Sucesión Olavarría, Sugar Corp. y Manuel Toabas
34 respectivamente, con el Pueblo de P.R., la Calle Aponte, solar de Conrado Sánchez
35 Ríos;

36 SUR: con el Caño Martin Peña;

37 ESTE: con varios solares propiedad de Serafín Ríos, Sucesión Ignacio Rosales,
38 Sucesión Olavarría, Sugar Corp. y Manuel Toabas, respectivamente, la Calle
39 Sagrado Corazón, con terrenos de la Autoridad de Puertos de P.R. y Ave. Muñoz
40 Rivera;

1 OESTE: con el Pueblo de Puerto Rico, el Caño Martin Peña, y varios solares
2 propiedad de Amanda Robles, Gilberto Soto, Desiderio Benítez Meléndez, solar
3 de dueño desconocido, la Calle Bilbao, solar propiedad de Mariano Laureano,
4 Conrado Sánchez Ríos.

5 **DOMINIO:** Consta inscrita a favor del Municipio de San Juan, según consta de la
6 Esc. #100, otorgada en San Juan, el 8 de julio de 1983, ante la Notario Minia
7 González Álvarez y aclarada por la Esc. #39, del 1 octubre de 1984, ante el Notario
8 Héctor R. Gómez Carrasquillo.

9 **TRACTO:** Se forma por agrupación de las fincas 5085, 5086 y 5084, inscrita a los
10 folios 173, 174 y 175 del tomo 160 de Santurce Sur.

11 **Sección 2da.:** En caso de venta de la propiedad a la que se hace referencia en la Sección
12 Ira. de esta Resolución, el Municipio usará de referencia el valor de mercado del inmueble, según
13 el informe de tasación correspondiente, pero siempre considerando el número de ofertas o
14 propuestas recibidas, propuestas mejoras al bien inmueble, la inversión total de capital y la
15 naturaleza de los trabajos a realizarse, entre otros. De igual forma, podrá ser evaluado cualquier
16 otro requisito establecido por el Municipio en la Subasta o Solicitud de Propuestas como criterio
17 para la otorgación de la adjudicación de la buena pro del proceso. La Junta de Subastas aspirará a
18 obtener el mejor precio posible, en armonía con los mejores intereses del Municipio y las
19 condiciones prevalecientes en el mercado.

20 **Sección 3ra.:** El producto de la venta, que mediante esta Resolución se autoriza, ingresará
21 al Fondo General del Municipio.

22 **Sección 4ta.:** En caso de arrendamiento de la propiedad a la que se hace referencia en la
23 Sección Ira. de esta Resolución, el Municipio usará de referencia un canon de arrendamiento que
24 se base en el costo y la vida útil del bien inmueble y los tipos de arrendamiento prevalecientes en
25 el mercado, pero siempre considerando los factores tales como el nivel de capital que requiera el
26 bien inmueble en inversión inicial para su operación, la capacidad del bien inmueble para generar
27 ingresos y cualquier otro factor que sea razonablemente pertinente considerar para determinar si
28 una propuesta de arrendamiento es adecuada o no, según los mejores intereses del Municipio.

1 **Sección 5ta:** En caso de arrendamiento, el término máximo del contrato de arrendamiento
2 será de hasta treinta (30) años, tomando como parámetro para determinar dicho término el requisito
3 de inversión de capital, la naturaleza de la actividad a ser desarrollada en el bien inmueble y otros
4 factores que tornen razonable y necesario la otorgación de un arrendamiento a largo plazo.

5 **Sección 6ta.:** Se autoriza al Alcalde, o al funcionario en quien este delegue, a establecer
6 aquellas condiciones adicionales y realizar aquellas transacciones accesorias que sean necesarias o
7 convenientes de acuerdo a la exposición de motivos de esta Resolución y a los propósitos de política
8 pública que la motivan.

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

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

16 **Sección 9na.:** Cualquier ordenanza, resolución u orden que, en todo o en parte, resultare
17 incompatible con la presente, queda por esta derogada hasta donde existiere tal incompatibilidad.

18 **Sección 10ma.:** Esta Resolución comenzará a regir inmediatamente después de su
19 aprobación.