

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

**RESOLUCION NUM. 133
SERIE 2005-2006
(P. de R. Núm. 151, Serie 2005-2006)**

APROBADA:

3 DE JULIO DE 2006

RESOLUCION

PARA DEROGAR LA RESOLUCIÓN NÚM. 51, SERIE 2004-2005, APROBADA EL 26 DE ENERO DE 2005, Y AUTORIZAR AL MUNICIPIO DE SAN JUAN, REPRESENTADO POR SU ALCALDE O EL FUNCIONARIO EN QUIEN ESTE DELEGUE, A SOLICITAR NUEVAS PROPUESTAS PARA LA VENTA DE UN INMUEBLE MUNICIPAL LOCALIZADO EN LA CALLE CANALS 256, EN SANTURCE, PARA EL DESARROLLO DE UN PROYECTO MIXTO RESIDENCIAL-COMERCIAL, A DENOMINARSE “CANALS 256”; Y PARA OTROS FINES.

POR CUANTO: El 26 de enero de 2005, esta Legislatura Municipal aprobó la Resolución Núm. 51, Serie 2004-2005, a los fines de autorizar al Municipio de San Juan, representado por su Alcalde o el funcionario en quien éste delegara, a solicitar propuestas para el desarrollo de un proyecto de vivienda multifamiliar y estacionamiento público, en terrenos municipales sitios en la Calle Canals, Número 256, en Santurce, incluyendo la obtención de propuestas para su venta o cesión;

POR CUANTO: Dicha Resolución también consideraba la derogación de la Resolución Núm. 147, Serie 2001-2002, aprobada el 1ro. de mayo de 2002, que autorizaba al Municipio en aquel entonces a vender mediante subasta pública el solar antes identificado, para el desarrollo de un complejo mixto que contara con un mínimo de cuarenta (40) estacionamientos públicos y cuarenta (40) unidades residenciales para la venta en el mercado privado. Se consideraba, además, en dicha Resolución que los licitadores podían considerar fondos del Programa “HOME” para un veinte por ciento (20%) de los hogares (unidades de vivienda básica) que se construyesen como parte del proyecto;

POR CUANTO: Por la naturaleza misma del proyecto que se ambicionaba, según se requería en la referida Resolución Núm. 147, aunado al aumento vertiginoso de los costos de construcción que se experimentaban en Puerto Rico, y la limitación que provocaba para este proyecto la cabida de la parcela antes mencionada, se le dificultó al Municipio de

¹ Estado Libre Asociado de Puerto Rico

San Juan la tarea de atraer al sector privado para el desarrollo del mismo de forma tal que respondiera a las realidades del mercado y propendiera a su viabilidad financiera;

POR CUANTO: Por esa razón, en la Resolución Núm. 51, antes citada, se intentó retomar la problemática existente y se autorizó al Municipio de San Juan para que solicitara nuevas propuestas para el desarrollo de un proyecto de vivienda multifamiliar y estacionamiento público sin que se estableciera un determinado número de unidades de vivienda y espacios de estacionamiento. De esta manera se esperaba que el sector privado presentara propuestas viables para el desarrollo de la parcela, tomando en consideración la capacidad de la misma para sostener el desarrollo propuesto;

POR CUANTO: De conformidad con la autorización concedida en la referida Resolución, el 20 de enero de 2005, la Oficina de Subastas hizo publicar un anuncio o aviso en el periódico de circulación general, "El Nuevo Día", mediante el cual se solicitaban propuestas para el desarrollo del proyecto antes mencionado (en adelante, el "Proyecto");

POR CUANTO: A través de dicho anuncio o aviso, se informaba que: (i) la reunión compulsoria de orientación sería celebrada el 8 de febrero de 2005, a las 10:00 de la mañana; y que (ii) la apertura sería el 9 de marzo de 2005. El anuncio o aviso antes mencionado incluyó también la fecha, hora y lugar donde se celebraría la apertura de la subasta de referencia. En dicho anuncio el Municipio especificaba que se reservaba el derecho a cancelar la subasta en cualquier momento. Luego mediante el "Addendum #2" se pospuso la fecha de apertura para el 6 de abril de 2005;

POR CUANTO: Llevada a cabo la apertura de la subasta, el 9 de marzo de 2005, comparecieron a la misma los siguientes licitadores, según surge del Registro de Asistencia: (1) Housing Promoters, Inc., y (2) CR Development, todos los cuales presentaron sus respectivos pliegos de subasta o propuestas;

POR CUANTO: Así las cosas, el 24 de enero de 2006, la Junta de Subastas emitió *Notificación de Rechazo de Propuesta* mediante la cual notificaba su decisión de rechazar las dos (2) propuestas presentadas por los proponentes antes mencionados debido a que ninguna de éstas eran responsivas a la luz de los criterios esbozados por el Municipio en la Solicitud de Propuestas ("RFP"). Particularmente, el señalamiento principal consistió en que las propuestas no consideraron satisfactoriamente el componente de estacionamiento público que era requerido en la Resolución según había sido aprobada por esta Legislatura Municipal y que fuera recogida en la Solicitud de Propuestas;

POR CUANTO: De las experiencias pasadas, el Municipio reconoce que la problemática del estacionamiento público incide en la viabilidad del desarrollo de la parcela, asunto que se encuentra intrínsecamente ligado a la limitación de espacio que ofrece una cabida de 1,455.5316 metros cuadrados; y de ahí que el Municipio recomiende la eliminación de dicho componente, proponiendo el estacionamiento público en otro solar adyacente o cercano a la Plaza de Mercado de Santurce, para lo cual se están haciendo las gestiones pertinentes;

POR CUANTO: Por otra parte, se ha aprovechado esta disyuntiva para notificar una nueva solicitud de propuestas que permita redelinear y redefinir con mayor precisión las necesidades y objetivos del Municipio, los nuevos criterios de evaluación y adjudicación, precisar el interés en la venta del inmueble y otros asuntos de interés o fin público que se persiguen con el proyecto, según se expresan más adelante, incluyendo pre-fijar los términos y condiciones en los documentos contractuales;

POR CUANTO: Por lo antes expuesto, se hace necesario que esta Legislatura Municipal autorice al Municipio de San Juan, representado por su Alcalde o el funcionario en quien éste delegue, a solicitar nuevas propuestas para la venta del inmueble municipal localizado en la Calle Canals 256, en Santurce, para el desarrollo de un proyecto mixto residencial-comercial, a denominarse "Canals 256", el cual permita una participación de un sector privado más amplio y elimine el componente de estacionamiento público;

POR CUANTO: Para llevar a cabo lo anterior se hace necesaria la derogación de la Resolución Núm. 51, Serie 2004-2005, a los fines de sustituirla con la presente para atender los nuevos planteamientos, los cuales se definen a continuación:

POR CUANTO: El Municipio de San Juan es dueño y titular en pleno dominio y tiene la plena facultad legal para enajenar la parcela que se describe a continuación:

-----"URBANA: Radicado en la Calle Canals número doscientos cincuenta y seis (256) Barrio Santurce del término municipal de San Juan, Puerto Rico, con una cabida de mil cuatrocientos cincuenta y cinco metros cuadrados con cinco mil trescientos dieciséis diezmilésimas de otro (1,455.5316 m.c.) equivalentes a Cero cuerdas con tres mil setecientos tres diezmilésimas de otra (0.3703), colindando por el Norte con el solar de Eduardo Soler en tres alineaciones en línea recta y con el estacionamiento público municipal en una alineación; por el Sur con el solar de Doña Consuelo Georgina Látimer en siete alineaciones y con el solar de Don José María Calderón en una alineación; por el Este con la Calle Canals (antes Calle Látimer) en tres alineaciones; y por el Oeste con un parque pasivo municipal en una alineación diagonal y con el estacionamiento municipal en una alineación. Contiene un edificio de dos (2) plantas de hormigón con facilidades anexas".-----

-----Se encuentra inscrita al Folio Número Ciento Cincuenta (150) del Tomo Quinientos Noventa (590) de Santurce Norte, Finca Número Tres Mil Seiscientos Treinta y Seis (3,636). Registro de la Propiedad de Puerto Rico.-----

POR CUANTO: La parcela está físicamente localizada en la Calle Canals Número 256, en Santurce;

POR CUANTO: El Municipio interesa llevar a cabo la venta de la descrita propiedad, para su desarrollo por el sector privado, con el fin de cumplir las siguientes metas y objetivos:

A. Ingresos Recurrentes y No Recurrentes

La meta y el objetivo principal que se propone con la nueva solicitud de propuestas ("request for proposals") es la venta de la propiedad, antes descrita, condicionada al desarrollo de un proyecto mixto residencial-comercial que permita no solo obtener el mejor precio por la propiedad sino allegarle al Municipio también ingresos recurrentes, tales como: contribuciones territoriales, patentes, entre otros; y otros ingresos no recurrentes, tales como: arbitrios de construcción, transferencia de derecho al desarrollo, entre otros.

En la anterior solicitud de propuestas, la venta de la propiedad era una de varias formas sugeridas mediante las cuales los proponentes podían adquirir o hacer uso de la propiedad para el desarrollo del proyecto. Estas opciones se descartarían en la nueva solicitud de propuestas para que la venta sea la forma definida para adquirir la propiedad.

B. Estrategias de Urbanismo; Desarrollo Físico, Económico y Social

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.

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.

El desarrollo de este proyecto, es uno 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.

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.

C. Trasfondo

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.

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.

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.

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.

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.

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".

Siguiendo esa línea, se reconoce que la participación del sector privado en la rehabilitación de los centros urbanos es indispensable y debe estimularse la inversión de dicho sector.

D. Otras Estrategias

Otras estrategias de ordenación territorial que se cumplen con este proyecto son las siguientes:

- (1) Identificar sectores subdesarrollados de la ciudad con gran capacidad de transformación para integrarlos a la estructura urbana con miras a consolidar el suelo urbano.
- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) 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.
- (5) 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.
- (6) Reafirmar el valor de la calle como entorno público, sede de lo cívico y escenario de la vida cotidiana en la ciudad.
- (7) Fomentar el desarrollo de comunidades donde la forma física, las densidades y los usos promuevan un ambiente seguro para sus residentes. Combinar estrategias como el Cuerpo Policial Urbano, el aumento en los niveles de iluminación y la participación activa y preventiva de las Asociaciones de Residentes y Comerciantes para fomentar un ambiente más seguro en toda la ciudad.
- (8) Desarrollar proyectos urbanos demostrativos que promuevan estas políticas mediante iniciativas y acciones conjuntas entre el sector público y la empresa privada.

E. Usos Complementarios o Accesorios

El Municipio promoverá en la nueva solicitud de propuestas que los proponentes incluyan otros componentes que puedan ser complementarios, accesorios y/o afines al desarrollo principal aquí propuesto (residencial-comercial) y que puedan aumentar su atractivo.

Aunque se promueve que el proyecto tome en consideración los usos complementarios o accesorios antes sugeridos, dicho listado no deberá constituirse en uno restrictivo o taxativo,

de modo que los proponentes puedan considerar otros usos de similar naturaleza que sean en beneficio general de la ciudadanía de San Juan.

Cualquier uso complementario, accesorio o afín no podrá reñir con el desarrollo principal. Se descarta el desarrollo de estacionamiento público en la parcela, componente que se atenderá en otro proyecto adyacente o cercano a la Plaza de Mercado de Santurce.

F. Oferta de Adquisición

Será 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 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.

En la anterior solicitud de propuestas, no era un requisito expresamente mandatorio el hacer una oferta de adquisición, tomando en consideración que se contemplaban otras formas de adquisición o uso de la propiedad.

G. Esquema de Financiamiento del Precio de Venta

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.

Se propone que cualquier esquema de financiamiento del precio de venta o valor de los terrenos conlleve el pago de intereses.

Comentario: Se recomienda incorporar en la nueva solicitud de propuestas un lenguaje más claro y definido en torno al esquema de financiamiento cuando los proponentes no ofrezcan en su propuesta el pago completo del precio de compraventa a la fecha del cierre, y se incluye ahora -como requisito- el pago de intereses.

H. Desarrollo del Proyecto; Responsabilidad

La responsabilidad del proponente agraciado deberá incluir la planificación del proyecto (permisología), diseño, construcción y venta, arrendamiento u operación de los locales comerciales en el proyecto, según sea el caso.

I. Nuevos Criterios de Evaluación

Se establecerán nuevos criterios de evaluación y selección en la solicitud de propuestas, y los mismos serán de aplicación uniforme a todos los proponentes. Estos criterios tomarán en consideración, lo siguiente:

- (1) Precio de Compraventa de la Propiedad Inmueble;

- (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 para el Complejo;
- (16) Empleos a Generarse en el Proyecto;
- (17) Tiempo de Construcción; y
- (18) Otros que puedan definirse en la solicitud de propuestas.

POR CUANTO: El Alcalde o el funcionario en quien éste delegue, establecerá por escrito los demás términos y condiciones que deberán cumplirse para el desarrollo del proyecto, incluyendo aquellos relativos a las especificaciones, condiciones generales, suplementarias y/o especiales que mejor garanticen la consecución del fin público aquí propuesto;

POR CUANTO: 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, dispone que toda permuta, gravamen, arrendamiento, venta o cesión de propiedad municipal deberá ser aprobada por la Legislatura Municipal, mediante Ordenanza o Resolución al efecto. Además, establece que la venta y arrendamiento de cualquier propiedad municipal deberá hacerse mediante el procedimiento de subasta pública;

POR CUANTO: Por su parte, el Artículo 10.001 de la citada ley, 21 L.P.R.A. § 4501, reitera que el Municipio cumplirá con el procedimiento de subasta pública, cuando se trate de cualquier venta de propiedad mueble e inmueble;

POR CUANTO: El Artículo 10.006 de la citada ley, 21 L.P.R.A. § 4506, dispone igualmente 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;

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

POR CUANTO: El Artículo 10.006, 21 L.P.R.A. § 4506, dispone que 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;

POR CUANTO: No obstante, en ambas instancias, las adjudicaciones tomarán en consideración que las propuestas sean conforme a las (i) 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: RESUELVASE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN, PUERTO RICO:

Sección 1ra.: Derogar la Resolución Núm. 51, Serie 2004-2005, aprobada el 26 de enero de 2005.

Sección 2da.: Autorizar al Municipio de San Juan, por conducto de su Alcalde, Hon. Jorge A. Santini Padilla, o el funcionario en quien éste delegue, a notificar una nueva solicitud de

propuestas (“request for proposals”) para la venta del inmueble municipal localizado en la Calle Canals 256, en Santurce, con el propósito de que se desarrolle, por el proponente agraciado, un proyecto mixto residencial-comercial a ser denominado “Canals 256”, que permita no solo obtener el mejor precio por la propiedad sino allegarle al Municipio también ingresos recurrentes, tales como: contribuciones territoriales, patentes, entre otros; y otros ingresos no recurrentes, tales como: arbitrios de construcción, transferencia de derecho al desarrollo, entre otros. Dicho inmueble se describe de la siguiente manera:

-----“URBANA: Radicado en la Calle Canals número doscientos cincuenta y seis (256) Barrio Santurce del término municipal de San Juan, Puerto Rico, con una cabida de mil cuatrocientos cincuenta y cinco metros cuadrados con cinco mil trescientos dieciséis diezmilésimas de otro (1,455.5316 m.c.) equivalentes a Cero cuerdas con tres mil setecientos tres diezmilésimas de otra (0.3703), colindando por el Norte con el solar de Eduardo Soler en tres alineaciones en línea recta y con el estacionamiento público municipal en una alineación; por el Sur con el solar de Doña Consuelo Georgina Látimer en siete alineaciones y con el solar de Don José María Calderón en una alineación; por el Este con la Calle Canals (antes Calle Látimer) en tres alineaciones; y por el Oeste con un parque pasivo municipal en una alineación diagonal y con el estacionamiento municipal en una alineación. Contiene un edificio de dos (2) plantas de hormigón con facilidades anexas”. -----

-----Se encuentra inscrita al Folio Número Ciento Cincuenta (150) del Tomo Quinientos Noventa (590) de Santurce Norte, Finca Número Tres Mil Seiscientos Treinta y Seis (3,636). Registro de la Propiedad de Puerto Rico.-----

Sección 3ra.: Será requisito 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 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 podrá aceptar 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. Se recomienda que cualquier esquema de financiamiento del precio de venta o valor de los terrenos conlleve el pago de intereses.

Sección 5ta.: Las propuestas a ser sometidas podrán contemplar otros componentes que puedan ser complementarios, accesorios y/o afines al desarrollo principal aquí propuesto (residencial-comercial) y que puedan aumentar su atractivo. Estos componentes accesorios podrán ser mejor definidos en la nueva solicitud de propuestas.

Sección 6ta.: La responsabilidad del proponente agraciado incluirá la planificación del proyecto (permisología), diseño, construcción y venta, arrendamiento u operación del proyecto, según sea el caso.

Sección 7ma.: 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 por el Alcalde o el funcionario en quien éste delegue.

Sección 8va.: Se establecerán nuevos criterios de evaluación y selección en la solicitud de propuestas, y los mismos serán de aplicación uniforme a todos los proponentes. Estos criterios tomarán en consideración, lo siguiente:

- (1) Precio de Compraventa de la Propiedad Inmueble;
- (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.

Sección 9na.: Las propuestas deberán estar dentro del marco permitido por los estatutos y/o reglamentos federales y/o estatales vigentes que puedan ser de aplicación para sus respectivas propuestas y/o de aplicación a la propiedad. El proponente agraciado será responsable de cumplir con todos los parámetros existentes y obtener todos los permisos y endosos necesarios para llevar a cabo el proyecto.

Sección 10ma.: El Alcalde o el funcionario en quien éste delegue establecerá por escrito cualesquiera otras 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 esta Resolución o que mejor cumplan con el interés programático del Municipio de San Juan y la política pública aquí establecida.

Sección 11ra.: Autorizar al Alcalde o al funcionario en quien éste delegue, en su función de facilitador, 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.

Sección 12da.: Se declara como fin público el nuevo uso de los terrenos que aquí se autoriza, consistente con el desarrollo del proyecto propuesto.

Sección 13ra.: 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 las (i) 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 14ta.: Autorizar al Alcalde, Hon. Jorge A. Santini Padilla, o al funcionario en quien éste delegue, a llevar a cabo todas las gestiones necesarias 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 15ta.: 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, tales como: el contrato de compraventa, la escritura formal de compraventa, 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 "Canals 256".

Sección 16ta.: Las disposiciones de esta Resolución son independientes y separadas unas de otras y si algún tribunal con jurisdicción y competencia declarase inconstitucional, nula o inválida cualquier sección, disposición, párrafo, oración o parte de la misma, la decisión de tal tribunal no afectará la validez de sus restantes disposiciones.

Sección 17ma.: 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 18va.: 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 151, Serie 2005-2006, aprobado por la Legislatura Municipal de San Juan, Puerto Rico, en la Sesión Extraordinaria, celebrada el día 28 de junio 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, Rafael R. Luzardo Mejías, 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, S. Rafael Hernández Trujillo y Rubén A. Parrilla Rodríguez.

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 quince páginas de que consta la misma, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 30 de junio de 2006.

Guillermo Romañach Obrador
Secretario Interino
Legislatura Municipal de San Juan

Aprobada:

__ de _____ de 2006

Jorge A. Santini Padilla
Alcalde