

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

**RESOLUCION NUM. 9
SERIE 2007-2008
(P. de R. Núm.132, Serie 2006-2007)**

APROBADA:

17 DE JULIO DE 2007

RESOLUCION

PARA DEROGAR LA RESOLUCIÓN NUM. 107, SERIE 2001-2002, MEDIANTE LA CUAL SE AUTORIZA LA SOLICITUD DE PROPUESTAS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO AVENTURA SIGLO XXI EN VARIAS PARCELAS DE TERRENO PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN; AUTORIZAR AL MUNICIPIO DE SAN JUAN A PUBLICAR UNA NUEVA SOLICITUD DE PROPUESTAS PARA EL ARRENDAMIENTO A LARGO PLAZO, SIN SUJECCIÓN AL REQUISITO DE SUBASTA PÚBLICA, DE VARIAS PARCELAS DE TERRENO, UTILIZADAS PARA LA OPERACIÓN DEL ANTIGUO “SISTEMA DE RELLENO SANITARIO DE SAN JUAN”, Y OTRAS PARCELAS COLINDANTES, Y AUTORIZAR LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE LAS MISMAS, PARA EL DESARROLLO DE UN PROYECTO DE USO MIXTO TURÍSTICO-RECREATIVO Y COMERCIAL A SER DENOMINADO “SAN JUAN GOLF ADVENTURE”; Y PARA OTROS FINES.

POR CUANTO: Mediante la Resolución Núm. 107, Serie 2001-2002, la Legislatura Municipal de San Juan autorizó a la Junta de Subastas del Municipio de San Juan a solicitar propuestas para el desarrollo del Proyecto Aventura Siglo XXI en varias parcelas de terreno propiedad del Municipio de San Juan;

POR CUANTO: Dentro de las metas y objetivos que contemplaba este proyecto se vislumbraba el desarrollo y la construcción de un campo de golf y las facilidades afines a la enseñanza y práctica de este deporte, entre otros;

POR CUANTO: De conformidad con la referida Resolución, y en cumplimiento con la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como “Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, 21 L.P.R.A. § 4001 et seq., y el Reglamento de Subastas del Municipio de San Juan, la Oficina de Subastas publicó el 28 de marzo de 2007 un anuncio o aviso en el periódico de circulación general “El

¹ Estado Libre Asociado de Puerto Rico

Vocero”, mediante el cual se solicitaban propuestas para el desarrollo y la construcción del proyecto antes mencionado;

POR CUANTO: A través de dicho anuncio o aviso, se informaba a los proponentes interesados que la reunión compulsoria de orientación sería celebrada el 11 de abril de 2007, a las 10:00 de la mañana, y la apertura sería el 4 de junio de 2007, a las 10:00 de la mañana. El anuncio o aviso antes mencionado incluyó el lugar donde se celebraría la apertura de la Solicitud de Propuestas de referencia;

POR CUANTO: El anuncio o aviso también notificaba que el 29 de marzo de 2007 los pliegos de la Solicitud de Propuestas estarían disponibles para los proponentes interesados a un costo de quinientos dólares (\$500.00);

POR CUANTO: La Solicitud de Propuestas para este proyecto tomaba en consideración tanto la planificación (permisología), diseño, construcción, arrendamiento u operación del proyecto, según fuera el caso, e incluía el cumplimiento con varios objetivos y requisitos mínimos y compulsorios por parte de los proponentes;

POR CUANTO: Celebrada la reunión aclaratoria compulsoria el 11 de abril de 2007, comparecieron a la misma los representantes de las siguientes firmas o entidades participantes, según surge del Registro de Asistencia de la Oficina de Subastas:

- (a) Four Lions;
- (b) Del Valle Group;
- (c) Unique Builders, Inc.;
- (d) Landfill Technologies;
- (e) Gables Holding; y
- (f) Adaptable Paths.

POR CUANTO: Al momento de celebrarse la reunión aclaratoria compulsoria, ninguno de los participantes en la misma había levantado los pliegos de la Solicitud de Propuestas;

POR CUANTO: Durante la reunión se levantaron varias preocupaciones por parte de Landfill Technologies² en cuanto a la forma y manera en la que el proyecto podía verse afectado por el sistema de manejo de gases y las incidencias que tienen y han tenido lugar en el antiguo vertedero como parte de dicho manejo, lo cual incluso podría afectar la viabilidad económica y operacional del proyecto;

POR CUANTO: Como resultado de los comentarios de Landfill Technologies en la mencionada reunión, se coordinó con los presentes una inspección ocular compulsoria para el 27 de abril del corriente, a las 10:30 de la mañana, donde éstos tendrían la oportunidad no solo de inspeccionar el vertedero sino también de recibir una orientación general sobre el funcionamiento del sistema de manejo de gases. Llevada a cabo la mencionada inspección ocular compulsoria, solamente comparecieron los representantes de Landfill Technologies y Gables Holding, siendo esta última la única compañía en haber levantado los pliegos de la Solicitud de Propuestas previo a la apertura que estaba pautada para el 4 de junio de 2007, a las 10:00 de la mañana;

² Firma contratada por el Municipio de San Juan para administrar el sistema para manejo del gas metano que se produce en el antiguo vertedero.

POR CUANTO: Con esos precedentes, el Área Programática de Desarrollo Urbano y Vivienda del Municipio de San Juan le solicitó a la Junta de Subastas, por conducto de su Presidente, Lcdo. José A. Alicea Rivera, la cancelación de la Solicitud de Propuestas, por las razones que se exponen a continuación:

- (1) Se identificaron serios problemas que atentaban contra la viabilidad económica, física y operacional del proyecto, los cuales requerían un análisis más ponderado del mismo e incluso del procedimiento a seguir para su eventual desarrollo y construcción. Prueba de lo anterior se reflejó en la competencia inadecuada que se midió en la reunión compulsoria celebrada el 11 de abril de 2007 y la inspección ocular que se llevó a cabo posteriormente el 27 de abril de 2007. Se tomó en cuenta que aunque a la reunión aclaratoria compulsoria habían comparecido seis (6) interesados, de éstos solamente Landfill Technologies (siendo el contratista a cargo del manejo de los gases del antiguo vertedero) y Gables Holding fueron los únicos que comparecieron a la inspección ocular compulsoria, y de los cuales solamente Gables Holding había levantado los pliegos de la Solicitud de Propuestas.
- (2) Se ponderó la inexperiencia de los únicos dos (2) aparentes interesados (Landfill Technologies³ y Gables Holding⁴) en el desarrollo y la construcción de un campo de golf como el que se pretendía ubicar en los terrenos del antiguo vertedero, en adición a la complicada operación y mantenimiento del sistema de manejo de gases que existe en la actualidad el cual el Municipio interesa sea asumido por el proponente al cual le sea adjudicado el proyecto.
- (3) Las preocupaciones presentadas por Landfill Technologies forzaron la controversia de tener que reevaluar el proyecto para enfilarlo hacia un proceso informal y/o de negociación directa con la autorización de la Honorable Legislatura Municipal que permitiera iniciar un proceso de consulta en el mercado abierto que atraiga la participación de individuos o corporaciones con conocimiento y experiencia en este tipo de proyecto.
- (4) El proyecto requería y requiere de una reevaluación de forma tal que el Municipio pueda lograr un proyecto exitoso, y sin mayores contratiempos. Haber continuado con el trámite de subasta -como se pretendía- le hubiese ocasionado al Municipio un retraso aún mayor para reiniciar el proceso de consulta en un escenario que favorezca la atracción de interesados que no han comparecido en esta instancia y que tengan la capacidad, los recursos y la experiencia para desarrollar este tipo de proyecto.

POR CUANTO: Tomados todos estos elementos en consideración, particularmente la competencia inadecuada en el proceso de la Solicitud de Propuestas y la inexperiencia de los únicos participantes que aparentaban estar interesados en el proyecto, se solicitó a la Junta de Subastas que procediera con la cancelación de la Solicitud de Propuestas, lo cual se concretó mediante *addendum* a la misma;

POR CUANTO: En lo que respecta al procedimiento para la cancelación de una subasta, el Art. 10.006 (b) de la Ley de Municipios Autónomos, 21 L.P.R.A. § 4506, permite que la Junta

³ Landfill Technologies es una compañía dedicada al manejo de desperdicios sólidos que provee servicios integrados en Puerto Rico e Islas Vírgenes americanas, tales como: permisos para sistemas de relleno sanitario; operaciones; administración; ampliaciones; apertura; cierres; construcciones; y servicios de sistema de recolección de gases. Sus oficinas principales están localizadas en San Juan, Puerto Rico. Cuentan con una nómina de más de doscientos cincuenta (250) empleados.

⁴ Gables Holding es una compañía dedicada al desarrollo de proyectos residenciales y comerciales en Puerto Rico. Sus oficinas principales están localizadas en San Juan, Puerto Rico.

de Subastas pueda rechazar todos y cada uno de los pliegos de subasta que se reciban como resultado de una convocatoria cuando el interés público se beneficie con ello, entre otras instancias. La facultad de cancelar la subasta sin haber recibido los pliegos de subasta de los licitadores se colige de la máxima que establece que "quien puede hacer lo más, puede hacer lo menos" o "el que puede lo más, puede lo menos". Torres Rivera v. González Padín & Co., Inc., 133 D.P.R. 656 (1993); El Pueblo v. Valentín Burgos, 135 D.P.R. 245 (1994). No cabe duda que la Junta de Subastas tiene la facultad para incluso cancelar la adjudicación de una subasta;

POR CUANTO: Por su parte, el Art. 12.2 del Reglamento de Subastas del Municipio de San Juan dispone que la Junta de Subastas puede rechazar todas las propuestas u ofertas, y celebrar una nueva subasta de existir una serie de condiciones, tales como: (i) se beneficia el interés público; y (ii) la competencia no fue adecuada. Muy semejante a esta última situación es el lenguaje contenido en la Sección 10 (1) del Reglamento Revisado Sobre Normas Básicas para los Municipios de Puerto Rico que faculta a la Junta a rechazar ofertas de entender que no ha habido "competencia adecuada";

POR CUANTO: El Tribunal Supremo de Puerto Rico, ha sostenido que la buena administración de un gobierno conlleva el realizar sus funciones como comprador con eficacia, honestidad y corrección para proteger los intereses y dineros del pueblo al cual dicho gobierno representa. Cordero Vélez v. Municipio de Guánica, 2007 TSPR 24; Lugo Ortiz v. Municipio de Guayama, res. el 29 de octubre de 2004, 2004 TSPR 166; RBR Construction, S.E. v. Autoridad de Carreteras, 149 D.P.R. 836 (1999); Mar-Mol Co., Inc. v. Adm. de Servicios Generales, 126 D.P.R. 864 (1990). Por consiguiente, a los fines de proteger el erario, el gobierno realiza la adquisición de los materiales y servicios que necesita, al igual que la construcción de obras públicas, mediante la celebración de subastas;

POR CUANTO: La normativa relacionada con las subastas gubernamentales persigue que el contrato se adjudique al mejor postor, con el fin de evitar que haya favoritismo, corrupción, extravagancia y descuido al otorgarse los contratos. Autoridad de Energía Eléctrica v. Maxon Engineering Services, Inc., res. el 9 de diciembre de 2004, 2004 TSPR 197; Justiniano v. E.L.A., 100 D.P.R. 334 (1971). Fundamentalmente, la consideración primordial al momento de determinar quién debe resultar favorecido en el proceso de adjudicación de subastas debe ser el interés público en proteger los fondos del pueblo de Puerto Rico;

POR CUANTO: A tenor con la política pública expuesta, la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como la "Ley de Municipios Autónomos", 21 L.P.R.A. § 4001 et seq., establece los procedimientos a seguir para la celebración y adjudicación de subastas municipales. Cordero Vélez v. Municipio de Guánica, supra;

POR CUANTO: La Ley de Municipios Autónomos, supra, delega en una Junta de Subastas -a ser constituida en cada Municipio- la responsabilidad de entender y adjudicar todas las subastas que se requieran por ley, reglamento u ordenanza. 21 L.P.R.A. § 4506. A estos efectos, todos los acuerdos y resoluciones de dicha Junta se deberán tomar por la mayoría total de los miembros que la componen, salvo que otra cosa se disponga. 21 L.P.R.A. § 4505. Id.;

POR CUANTO: El estatuto en cuestión le concede discreción a la Junta de Subastas al evaluar las licitaciones sometidas. Por ejemplo, la Junta podrá rechazar "todos y cada uno de los pliegos de subasta que se reciban como resultado de una convocatoria" cuando se den las circunstancias descritas en la ley. 21 L.P.R.A. § 4506(b). Además, podrá declarar desierta una subasta y convocar a otra o recomendar a la Legislatura Municipal que autorice atender el asunto administrativamente, cuando ello resulte más económico y ventajoso a los intereses del municipio. 21 L.P.R.A. § 4506(d);

POR CUANTO: Sin embargo, en caso de celebrarse una subasta y recibirse una sola licitación, la Ley de Municipios Autónomos, supra, establece que: [...] la Junta podrá adjudicar al único licitador o proceder a convocar una segunda subasta notificándole al único licitador las razones por las cuales no le adjudicará la subasta y la considerará desierta. (Énfasis suplido). Id.;

POR CUANTO: En caso de una segunda convocatoria en la cual vuelva a concurrir un solo licitador, la Junta tendrá la opción de "adjudicar al único licitador o someter el asunto administrativamente para la autorización de la Legislatura Municipal." Id.;

POR CUANTO: Respecto a la adjudicación de la subasta, el referido estatuto establece que ésta será "notificada a todos los licitadores certificando el envío de dicha adjudicación mediante correo certificado con acuse de recibo". 21 L.P.R.A. § 4506(a). De igual forma, dispone que la Junta notifique a los licitadores no favorecidos las razones por las cuales no se les adjudicó la subasta. Id. Para ello, la notificación tiene que ser clara y eficaz; no basta que la notificación sea verbal, sino que se requiere que sea por escrito;

POR CUANTO: De la normativa antes expuesta, se desprende que la Junta de Subastas es la única entidad con facultad para tomar decisiones respecto a la adjudicación de subastas y éstas se toman, no por un miembro, sino por una mayoría;

POR CUANTO: De otra parte, cuando concurre únicamente un licitador, la Junta tiene la potestad de adjudicarle la subasta, sin embargo no es una obligación. Por el contrario, la Junta tiene la facultad de alegar circunstancias para no adjudicar al único licitador, en cuyo caso tendrá que notificárselo por escrito de forma fundamentada y continuar con los trámites dispuestos por ley;

POR CUANTO: En caso de que la Junta determine adjudicar la buena pro a un licitador, del estatuto examinado claramente se colige que toda adjudicación se tendrá que notificar, tanto al licitador agraciado como a los no favorecidos. El propósito de ello es que las partes afectadas puedan solicitar revisión judicial de la determinación ante el Tribunal de Apelaciones dentro del término jurisdiccional aplicable. 21 L.P.R.A. § 4506(a) y 4702;

POR CUANTO: De otra parte, desde hace más de tres (3) décadas se estableció que en nuestro ordenamiento "una agencia tiene el derecho de revocar la adjudicación de la subasta antes de que se formalice el contrato correspondiente [...]" Justiniano v. E.L.A., supra; Cancel v. Municipio de San Juan, 101 D.P.R. 296 (1973). El fin social que persigue la facultad de rechazar las licitaciones o de cancelar la subasta una vez adjudicada es conceder cierto grado de discreción y flexibilidad que le permita al ente administrativo proteger sus intereses adecuadamente. RBR Construction, S.E. v. Autoridad de Carreteras, supra. La referida norma "reconoce esta facultad de la Junta de Subasta precisamente para evitar la posibilidad de favoritismo, descuido, extravagancia y corrupción." (Citas omitidas). Continental Construction Corp. v. Municipio de Bayamón, 115 D.P.R. 559 (1984);

POR CUANTO: Por todo lo antes expuesto, el Municipio de San Juan entiende que el interés público se ve mejor servido mediante la cancelación de la referida subasta y la notificación de una nueva Solicitud de Propuestas para el arrendamiento a largo plazo, sin sujeción al requisito de subasta pública, de varias parcelas de terreno utilizadas para la operación del antiguo "Sistema de Relleno Sanitario de San Juan", y otras parcelas colindantes, y autorizar la constitución de derecho de superficie sobre las mismas, para el desarrollo de un proyecto de uso mixto turístico-recreativo y comercial a ser denominado "San Juan Golf Adventure", el cual permita redelinear y redefinir con mayor precisión las necesidades y objetivos del Municipio de San Juan, y el interés o fin público que se persigue con el proyecto;

POR CUANTO: El Municipio de San Juan tiene la facultad y responsabilidad de promover el desarrollo óptimo dentro de sus límites territoriales, lo que incluye hacer el mejor uso de sus propiedades y proveer a su ciudadanía de facilidades que contribuyan al bienestar general;

POR CUANTO: Como parte del ejercicio de sus facultades, el Municipio de San Juan ha delineado un plan para el desarrollo de las parcelas de terreno donde se operaba el antiguo “Sistema de Relleno Sanitario del Municipio de San Juan”, y otras parcelas colindantes, para el desarrollo de un proyecto de uso mixto turístico-recreativo y comercial a ser denominado “San Juan Golf Adventure”, el cual permita redelinear y redefinir con mayor precisión las necesidades y objetivos del Municipio de San Juan, y el interés o fin público que se persigue con el proyecto, y que podrá incluir espacios dedicados a la enseñanza y práctica del deporte del golf, paseos peatonales o en bicicleta, entre otras facilidades y/o amenidades turístico-recreativas y comerciales;

POR CUANTO: El desarrollo del “San Juan Golf Adventure” beneficiará a la Ciudad Capital al ofrecer la oportunidad de desarrollar nuevas facilidades de esparcimiento familiar en armonía con el uso más provechoso, ambientalmente beneficioso y costo-eficiente de la propiedad municipal. Además, este desarrollo novel redundará en beneficios económicos sustanciales a favor del Municipio de San Juan y el interés público;

POR CUANTO: Como parte del proceso de viabilizar de forma ágil y efectiva el “San Juan Golf Adventure”, se hace necesario solicitar nuevas propuestas (“Request for Proposals”) para el arrendamiento a largo plazo de las parcelas, sin sujeción al procedimiento de subasta pública, a los fines de que se le permita al Municipio recibir ofertas y negociar directamente aquellos términos y condiciones más favorables con las firmas y los equipos más especializados que existan en la industria de modo que pueda asegurarse la viabilidad física y económica del proyecto; incluyendo la incorporación del recogido, procesamiento y venta del gas metano que produce el antiguo vertedero, en los acuerdos o contratos otorgados con el Municipio como incentivo adicional para el proponente agraciado;

POR CUANTO: El proyecto que aquí se propone es consistente con el Programa de Proyectos Generales contenido a su vez en el Programa de Actuación del Plan de Ordenación Territorial. De hecho, como parte del Programa de Proyectos Generales, el Municipio de San Juan incorporó el componente de recreación y deportes en el cual se concibió con la adopción del Plan el proyecto anteriormente denominado “Aventura del Siglo 21” para ser desarrollado en los terrenos del antiguo vertedero donde también se había propuesto el “Parque de la Paz” por la pasada administración municipal;

POR CUANTO: Desde sus inicios, el proyecto “Aventura del Siglo 21” estaba dirigido a establecer un gran parque urbano con la participación de la empresa privada, siendo uno de sus componentes la construcción de un campo de golf público para promover el deporte entre las personas de escasos recursos económicos. Además, se contemplaba un parque con veredas para correr bicicletas y un mini zoológico. El costo de este proyecto fue estimado entonces en \$25 millones;

POR CUANTO: Dichos programas se aprueban a tenor con el Artículo 13.005 de la Ley de Municipios Autónomos, supra, 21 L.P.R.A. § 4603, el cual dispone que el “Plan Territorial” se desarrolla a través de tres (3) conjuntos de documentos: el Memorial, el Programa, y la Reglamentación. (Énfasis suplido). En cuanto al “Programa” se dice que el mismo contendrá varios documentos básicos entre los cuales se encuentra el programa de proyectos generales que incluye la identificación, evaluación económica y financiera, y el itinerario de proyectos de desarrollo económico, social, físico para el territorio municipal. Esta identificación de proyectos es acompañada de los planos conceptuales o esquemáticos, entre otros, requeridos por la propia ley, incluyendo

aquellos sobre la localización y capacidad de nuevas dotaciones generales, adicionales a la infraestructura;

POR CUANTO: En el caso del Municipio de San Juan, dichos proyectos generales fueron acogidos en el Programa de Actuación adoptado como parte del Plan de Ordenación Territorial que entró en vigor el 13 de marzo de 2003; y se conoce como Programa de Actuación porque es la recopilación de las estrategias específicas que deben ser desarrolladas para adelantar las políticas y demás recomendaciones del Plan. El Programa de Actuación identifica las obras y proyectos de las agencias del gobierno estatal que son esenciales para el logro de las metas y objetivos del Plan de Ordenación;

POR CUANTO: El Programa se subdivide en cinco (5) áreas: el programa de proyectos generales del Municipio de San Juan, el programa de inversiones del gobierno central, el programa de vivienda de interés social, el programa de suelo rústico y sistema de áreas verdes y el programa de nuevas competencias. Por su parte, el Programa de Proyectos Generales del Municipio de San Juan recoge el conjunto de obras y programas que se propone llevar a cabo para intervenir con las situaciones que requieren atención. Para atender las situaciones descritas en el Plan de Ordenación Territorial, el Programa de Actuación establece las estrategias específicas que deberán desarrollarse para adelantar las recomendaciones del Plan;

POR CUANTO: A los fines de lograr el propuesto desarrollo de las parcelas, de conformidad con las políticas públicas adoptadas en el Plan de Ordenación Territorial y el fin público perseguido por el Municipio de San Juan, resulta entonces necesaria, la aprobación de esta Resolución.

POR TANTO: RESUELVASE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN, PUERTO RICO:

Sección 1ra.: Derogar la Resolución Núm. 107, Serie 2001-2002, mediante la cual se autoriza la solicitud de propuestas para el desarrollo del Proyecto Aventura Siglo XXI en varias parcelas de terreno propiedad Municipio de San Juan.

Sección 2da.: Autorizar al Municipio de San Juan, representado por su Alcalde o el funcionario en quien éste delegue, a solicitar nuevas propuestas ("Request for Proposals") para el arrendamiento a largo plazo, sin sujeción al requisito de subasta pública, de las parcelas de terreno que se describen a continuación y autorizar la constitución de derecho de superficie sobre las mismas para el desarrollo de un proyecto de uso mixto turístico-recreativo y comercial a ser denominado "San Juan Golf Adventure", con exclusión de aquellas porciones que han sido comprometidas para el Proyecto de Canalización del Río Piedras-Puerto Nuevo:

(1) Parcela A

-----"PARCELA A - Rústica antes, hoy Urbana. Parcela de terreno radicada en el Barrio Hato Rey Norte del término municipal de San Juan, con una cabida de 19.2333 cuerdas, equivalentes a 7 hectáreas, 55 áreas y 94.7440 centiárea, en lindes por el NORTE, con la Avenida John F. Kennedy y terrenos de la Administración de Terrenos (Parcela B-4) por el SUR, con la Compañía de Fomento Industrial y terrenos de la Administración de Terrenos (Parcela B-3), por el ESTE, con terrenos de la Administración de Terrenos (Parcelas B-3 y B-4) y por el OESTE, con la Compañía de Fomento Industrial y la Avenida John F. Kennedy."-----

-----Consta inscrita al folio 51 vuelto del tomo 1,102 de Río Piedras Norte, Sección Segunda (2da) de San Juan, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, finca número 31,642.-----

La Parcela A fue segregada de la finca número 6,971 inscrita al folio 190 del tomo 487 de Río Piedras Norte.

El Municipio adquirió esta parcela por compraventa a la Administración de Terrenos de Puerto Rico por el precio de \$326,966.10, según surge de la Escritura Núm. 17 otorgada el 15 de mayo de 1980 ante el Notario Público José Eladio Figueroa González, debidamente inscrita al folio 51 vuelto del tomo 1102 de Río Piedras Norte, Sección Segunda (2da.) de San Juan, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, finca número 31,642, segunda (2da.) inscripción.

Por su procedencia y por sí, la Parcela A se encuentra libre de cargas y gravámenes.

(2) Parcela B-2

-----"PARCELA B-2 - Rústica antes, hoy Urbana. Parcela de terreno radicada en el Barrio Hato Rey Norte del término municipal de San Juan, con una cabida de 15.1277 cuerdas, equivalentes a 5 hectáreas, 94 áreas y 58.0334 centiáreas, en lindes por el NORTE, con terrenos de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Rico, de la Administración de Terrenos (Parcela B-3) y Rosa Fonalledas Córdova; por el SUR y el ESTE, con Rosa Fonalledas Córdova; y por el OESTE, con la Administración de Terrenos (Parcela B-3) y terrenos de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Rico."-----

-----Consta inscrita al folio 71 vuelto del tomo 1102 de Río Piedras Norte, Sección Segunda (2da) de San Juan, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, finca número 31,644.-----

La Parcela B-2 fue segregada de la finca número 6,971 inscrita al folio 190 del tomo 487 de Río Piedras Norte.

El Municipio adquirió la Parcela B-2 por compraventa a la Administración de Terrenos de Puerto Rico, por el precio de \$108,280.27, según surge de la Escritura Núm. 17 otorgada el 15 de mayo de 1980 ante el Notario Público José Eladio Figueroa González, debidamente inscrita al folio 71 vuelto del tomo 1102 de Río Piedras Norte, Sección Segunda (2da.) de San Juan, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, finca número 31,644, segunda (2da.) inscripción.

Por su procedencia y por sí, la Parcela B-2 se encuentra libre de cargas y gravámenes.

(3) Parcela B-3

-----"RUSTICA antes, hoy URBANA.- Parcela B-3. Parcela de terreno en el Barrio Hato Rey Norte del término municipal de San Juan, con una cabida de 6.9604 cuerdas equivalentes a 2 hectáreas, 73 áreas y 57.3930 centiáreas, en lindes por el NORTE, con terrenos de la Compañía de Fomento Industrial, la Administración de Terrenos (Parcela A y B-4), por el SUR, con terrenos de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Rico, del Municipio de San Juan (Parcela G) y de la Administración

de Terrenos (Parcela B-2), por el ESTE, con terrenos de la Administración de Terrenos (Parcela B-4), del Municipio de San Juan (Parcela G) y de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Rico, y por el OESTE, con terrenos del Municipio de San Juan (Parcela G, de la Administración de Terrenos (Parcela A), de la Compañía de Fomento Industrial y la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Rico.”--

-----Consta inscrita al folio 81 vuelto del tomo 1102 de Río Piedras Norte, Sección Segunda (2da.) de San Juan, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, finca número 31,645.-----

La Parcela B-3 fue segregada de la finca número 6,971 inscrita al folio 190 del tomo 487 de Río Piedras Norte.

El Municipio adquirió la Parcela B-3 por compraventa a la Administración de Terrenos de Puerto Rico por el precio de \$49,590.31, según surge de la Escritura Núm. 17 otorgada el 15 de mayo de 1980 ante el Notario Público José Eladio Figueroa González, debidamente inscrita al folio 81 vuelto del tomo 1102 de Río Piedras Norte, Sección Segunda (2da.) de San Juan, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, finca número 31,645, segunda (2da.) inscripción.

Por su procedencia y por sí, la Parcela B-3 está libre de cargas y gravámenes.

(4) Parcela B-4

-----“RUSTICA antes, hoy URBANA - Parcela B-4. Parcela de terreno en el Barrio Hato Rey Norte del término municipal de San Juan, con una cabida de 87.1275 cuerdas equivalentes a 34 hectáreas, 24 áreas y 45.6725 centiáreas, en lindes por el NORTE, con la Avenida John F. Kennedy, Caño Martín Peña y el Río Piedras; por el SUR, con Rosa Fonalledas Córdova, la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Rico, la Administración de Terrenos (Parcela A y B-3) y el Municipio de San Juan (Parcela G); por el ESTE, con el Río Piedras; y por el OESTE, con la Avenida John F. Kennedy, la Administración de Terrenos (Parcelas A y B-3) con terrenos del Municipio de San Juan (Parcela G) y Rosa Fonalledas Córdova.-----

-----Consta inscrita al folio 91 vuelto del tomo 1102 de Río Piedras Norte, Sección Segunda (2da) de San Juan, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, finca número 31,646.-----

La Parcela B-4 fue segregada de la finca número 6,971 inscrita al folio 190 del tomo 487 de Río Piedras Norte.

El Municipio adquirió la parcela B-4 por compraventa a la Administración de Terrenos de Puerto Rico por la cantidad de \$2,000,000.00, según surge de la Escritura Núm. 17 otorgada el 15 de mayo de 1980 ante el Notario Público José Eladio Figueroa González, debidamente inscrita al folio 91 vuelto del tomo 1102 de Río Piedras Norte, Sección Segunda (2da.) de San Juan, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, finca número 31,646, segunda (2da.) inscripción.

Por su procedencia y por sí, la Parcela B-4 se encuentra libre de cargas y gravámenes.

(5) Parcela 2,007

-----“URBANA: Parcela de terreno de forma irregular y topografía llana en el Barrio de Hato Rey del término municipal de San Juan, Puerto Rico. En lindes por el Norte con la Zona Marítima, hoy terrenos de la Administración de Terrenos de Puerto Rico, terrenos de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Rico y terrenos del Municipio de San Juan; por el Sur, con terrenos de Jerónimo Fonalledas Córdova y nuevo cruce de Río Puerto Nuevo (antes Río Piedras) y terrenos de Gerardo Fonalledas Córdova y el caño Urbano; por el Este, con el nuevo Camino de Río Puerto Nuevo (antes Río Piedras) y terrenos de Jaime Fonalledas Córdova; y por el Oeste con terrenos de la Administración de Terrenos de Puerto Rico y terrenos de Gerardo Fonalledas Córdova. Contiene un área de 112.6968 cuerdas, equivalentes a 442,942.9116 metros cuadrados.-----

-----Esta descripción consta por certificación de Mensura del 1ro. de mayo de 1985, practicada por el Ingeniero Civil Guillermo Martínez Santiago, lic. 2626, según la escritura número 3 otorgada en San Juan el 11 de Julio de 1985 ante Jorge R. Jiménez, inscrita al margen del folio 76 del tomo 115 de Río Piedras Norte.-----

-----Consta inscrita al folio 77 del tomo 115 de Río Piedras Norte, Sección Segunda (2da.) de San Juan, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, finca número 2,007.-----

El Municipio adquirió la Parcela 2007 por compraventa a la Corporación 147 Cuerdas, Inc., por el precio de \$5,815,116.00, según surge de la Escritura Núm. 5 otorgada el 6 de marzo de 1987 ante el Notario Público Carlos C. Santiago, debidamente inscrita al folio 77 del tomo 115 de Río Piedras Norte, Sección Segunda (2da.) de San Juan, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, finca número 2,007, décimo séptima (17ma.) inscripción.

Por su procedencia y por sí, la Parcela 2007 se encuentra libre de cargas y gravámenes.

(6) Parcela 5,507

-----“URBANA: PARCELA de terreno de forma irregular y topografía llana en el Barrio Hato Rey del término municipal de San Juan, Puerto Rico. En lindes por el Norte con terrenos de Rosa Fonalledas Córdova; por el Sur, con el Nuevo Camino de Río Puerto Nuevo (antes Río Piedras); por el Este, con terrenos de Rosa Fonalledas Córdova; y por el Oeste con el Antiguo Camino de Río Piedras hoy con terrenos de la Administración de Terrenos de Puerto Rico. Contiene un área de 29.7478 cuerdas equivalentes a 116,920.6591 metros cuadrados.-----

-----Es el Remanente después de segregaciones y mensura practicada por el Ingeniero Civil Guillermo Martínez Santiago del mes de mayo de 1985, según la escritura número 3 otorgada en San Juan el 11 de Julio de 1985 ante Jorge C. Jiménez, inscrita al margen del folio 89vto. del tomo 651 de Río Piedras Norte.-----

-----Consta inscrita al folio 88 del tomo 651 de Río Piedras Norte, Sección Segunda (2da) de San Juan, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, finca número 5,507.-----

El Municipio adquirió la Parcela 5,507 por compraventa a la Corporación 147 Cuerdas, Inc., por el precio de \$1,214,415.34, según surge de la Escritura Núm. 5 otorgada el 6 de marzo de 1987 ante el Notario Público Carlos C. Santiago, debidamente inscrita al folio 88 del tomo 651

de Río Piedras Norte, Sección Segunda (2da.) de San Juan, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, finca número 5,507, sexta (6ta.) inscripción.

Por su procedencia y por sí, la Parcela 5,507 se encuentra libre de cargas y gravámenes.

(7) Parcela – Terrenos de Obras Públicas Municipal
-----Avenida John F. Kennedy (Carretera Núm. 2) Sector Pueblo Viejo,
San Juan, Puerto Rico (pendiente descripción registral).

Sección 3ra.: Las propuestas a ser sometidas podrán contemplar otros componentes que puedan ser complementarios, accesorios y/o afines al desarrollo principal aquí propuesto (turístico-recreativo y comercial) y que puedan aumentar su atractivo, tales como: (i) hospederías; (ii) facilidades comerciales; (iii) facilidades o amenidades recreativas y/o atracciones turísticas (para el turismo local y/o internacional) y/o para uso del público en general; (iv) espacios de estacionamiento público y/o cualquiera otra facilidad en beneficio de la ciudadanía de San Juan. Estos componentes accesorios podrán ser mejor definidos en la nueva Solicitud de Propuestas.

Sección 4ta.: La Solicitud de Propuestas se notificará informalmente a potenciales proponentes que podrán ser pre-cualificados por el Municipio cuando ello sea necesario y/o conveniente, lo cual quedará a su entera discreción.

Sección 5ta.: Se escogerá aquella propuesta que redunde en el mayor beneficio para el Municipio de San Juan, según se defina en la Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals") por el Alcalde o el funcionario en quien éste delegue.

Sección 6ta.: El Alcalde, o el funcionario en quien éste delegue, podrá establecer por escrito cualesquiera especificaciones, términos y condiciones que deban cumplirse para el desarrollo y/o construcción del proyecto, incluyendo aquellos relativos a las condiciones generales, especiales y/o suplementarias, entre otros, 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 el arrendamiento de la propiedad, entre otros; y (xvi) cualesquiera otros requeridos por ley y/o reglamento o que sean necesarios y convenientes para cumplir con los propósitos de este Memorial o que mejor cumplan con el interés programático del Municipio de San Juan y la política pública aquí establecida. El Alcalde o el funcionario en quien éste delegue podrá establecer requisitos mandatorios o mínimos en la Solicitud de Propuestas.

Sección 7ma.: Los proponentes considerarán para el desarrollo de la parcela en cuestión los nuevos usos potenciales de los mismos a tenor con las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenación Territorial que entró en vigor el 13 de marzo de 2003. 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. El Alcalde podrá establecer aquellos criterios de evaluación, selección y adjudicación que entienda deban ser incorporados en la Solicitud de Propuestas.

Sección 8va.: Autorizar al Municipio de San Juan 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, incluyendo la consulta de ubicación y transacción, entre otros.

Sección 9na.: Se autoriza el uso de los terrenos aquí descritos, consistente con el desarrollo del proyecto propuesto precedentemente, y declarando dicho uso como uno de fin público.

Sección 10ma.: Autorizar al Municipio para que pueda incluir el gas metano como un incentivo económico para el proponente agraciado, lo cual podrá incluir la fase de cumplimiento ambiental.

Sección 11ra.: Autorizar al Alcalde, Hon. Jorge A. Santini Padilla, o al funcionario en quien éste delegue, a llevar a cabo todas las gestiones necesarias, convenientes 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 en esta parte dispositiva.

Sección 12da.: 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 ("Request for Proposals"), tales como: el contrato y/o la escritura de arrendamiento y cualquier otro documento que requiera ser firmado a nombre y en representación del Municipio de San Juan con relación al proyecto.

Sección 13ra.: El Municipio evaluará el canon de arrendamiento que se proponga dentro de parámetros de razonabilidad y en cualquier caso el mismo se determinará tomando como base el costo y la vida útil de la propiedad y los tipos de arrendamiento prevalecientes en el mercado.

Sección 14ta.: El Alcalde deberá obtener de la Legislatura Municipal la aprobación de cualquier contrato y/o escritura de arrendamiento de las parcelas antes descritas, de conformidad con las disposiciones estatutarias y/o reglamentarias que le sean aplicables. No obstante, se podrá adelantar la redacción y firma del documento de que se trate, sea contrato o escritura de arrendamiento, siempre y cuando se incorporen al mismo las siguientes advertencias:

"Este contrato o escritura entrará en vigor y será efectivo una vez el mismo sea ratificado por la Legislatura Municipal mediante Ordenanza o Resolución al efecto."

"No se reconocerá obligación vinculante o contractual alguna entre las partes hasta tanto sea ratificado el contrato en la forma antes dispuesta."

"EL DESARROLLADOR / PROPONENTE AGRACIADO asume todo el riesgo que implica el que este contrato pueda no ser ratificado por la Legislatura Municipal, por lo cual releva y exonera total y completamente a EL MUNICIPIO y/o a cualquier otra persona, natural o jurídica, funcionario, empleado, consultor o asesor que incluso haya participado durante o del proceso de negociación, por cualesquiera daños y perjuicios que pudiese haber sufrido EL DESARROLLADOR / PROPONENTE AGRACIADO como resultado de la no ratificación de este contrato o escritura, incluyendo gastos relacionados con la preparación de la

propuesta, comparecencias, asesoramiento, enmiendas a los documentos, entre otros.”

“EL DESARROLLADOR / PROPONENTE AGRACIADO reconoce haber revisado, discutido, negociado y firmado este contrato a serle sometido a la Legislatura Municipal, y acepta que dicha firma, incluyendo la firma de cualquier funcionario municipal que se haya estampado en el mismo, no le otorga validez jurídica al documento hasta su ratificación por la Legislatura Municipal.”

Sección 15ta.: Esta Resolución podrá ser traducida al idioma inglés a fin de que pueda ser notificada la misma junto con la Solicitud de Propuestas a potenciales proponentes o proponentes interesados en otras jurisdicciones estatales y/o foráneas que estén autorizados por ley a llevar a cabo negocios en Puerto Rico por sí o a través de terceros autorizados a hacer negocios en Puerto Rico.

Sección 16ta.: Se podrá incluir en la Solicitud de Propuestas la posibilidad y conveniencia de que las parcelas antes descritas sean agrupadas en el documento notarial correspondiente.

Sección 17ma.: La responsabilidad del proponente agraciado podrá incluir la planificación del proyecto (permisología), diseño, construcción y venta, arrendamiento u operación del proyecto, según sea el caso.

Sección 18va.: El Municipio de San Juan ha formalizado varios acuerdos con el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, Departamento de Transportación y Obras Públicas y el Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los Estados Unidos (véase: Ordenanza Núm. 12 aprobada el 12 de enero de 1995, Serie 1994-95 según ha sido enmendada por la Ordenanza Núm. 24 aprobada el 30 de junio de 1995, Serie 1994-95 y la Ordenanza Núm. 1 aprobada el 31 de julio de 1997, Serie 1997-98; y Ordenanza Núm. 15 aprobada el 9 de mayo de 1997, Serie 1996-97) para el traspaso y/o cesión del uso de terrenos propiedad del Municipio para el Proyecto de Canalización del Río Piedras-Puerto Nuevo, los cuales no podrán afectarse o modificarse por el desarrollo del “San Juan Golf Adventure”.

Sección 19na.: Sin menoscabo a lo dispuesto en la Sección 18va. de esta Resolución, cualquier Resolución u Orden, que en todo o en parte, resultare incompatible con la presente, queda por ésta derogada hasta donde existiere tal incompatibilidad.

Sección 20ma.: Las disposiciones de esta Resolución son independientes y separables unas de otras por lo que si alguna parte, párrafo o sección de la misma fuera declarada inconstitucional, nula o invalida por un tribunal con jurisdicción y competencia, la determinación a tales efectos no afectará ni menoscabará la validez ni vigencia de las demás partes, párrafos o secciones.

Sección 21ra.: Esta Resolución entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.

Elba A. Vallés Pérez
Presidenta

YO, GUILLERMO ROMAÑACH OBRADOR, SECRETARIO AUXILIAR DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN, PUERTO RICO:

CERTIFICO: Que la precedente es el texto original del Proyecto de Resolución Número 132, Serie 2006-2007, aprobado por la Legislatura Municipal de San Juan, Puerto Rico, en la Sesión Extraordinaria, celebrada el día 6 de julio de 2007, 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, 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; y constando haber estado debidamente excusado el señor José A. Dumas Febres.

CERTIFICO, ADEMAS, 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 dieciséis páginas de que consta la misma, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 10 de julio de 2007.

Guillermo Romañach Obrador
Secretario Auxiliar
Legislatura Municipal de San Juan

Aprobada:

_____de _____de 2007

Jorge A. Santini Padilla
Alcalde