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

RESOLUCIÓN NÚM. 57, SERIE 2021-2022
APROBADA 22 DE MAYO DE 2022
(P. DE R. NÚM. 45, SERIE 2021-2022)

Fecha de presentación: 22 de febrero de 2022

RESOLUCIÓN

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

POR CUANTO: La Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el "Código Municipal de Puerto Rico" (en adelante, el "Código Municipal"), confiere a los municipios los poderes necesarios y convenientes para ejercer todas las facultades correspondientes a un gobierno local y lograr sus fines y funciones, entre ellos el de poseer y administrar bienes muebles e inmuebles y arrendarlos de conformidad a la ley.

POR CUANTO: El Artículo 1.008 del Código Municipal faculta a los municipios a, entre otros, adquirir propiedad por cualquier medio legal, dentro y fuera de sus límites territoriales, incluyendo los procedimientos para el cobro de contribuciones, poseer y administrar bienes muebles e inmuebles y arrendarlos a cualquier organismo, agencia o corporación pública y entidades con o sin fines de lucro, de conformidad a dicho Código, así como vender,

gravar y enajenar cualquiera de sus propiedades con sujeción a las disposiciones de dicho Código, o las leyes u ordenanzas aplicables.

POR CUANTO: El Artículo 2.021 del Código Municipal requiere la aprobación de la Legislatura Municipal para toda permuta, gravamen, arrendamiento, venta, donación o cesión de propiedad municipal, mediante ordenanza o resolución al efecto. Dicho Artículo establece que la venta y arrendamiento de cualquier propiedad municipal deberá llevarse a cabo mediante el proceso de subasta pública, ello, con excepción de los casos que allí se establecen.

POR CUANTO: El Capítulo XXII de la Ordenanza Núm. 23, Serie 2001-2002, según enmendada, conocida como "Código Administrativo del Municipio de San Juan", constituye el "Reglamento de Subastas y Solicitud de Propuestas del Municipio Autónomo de San Juan" ("Reglamento de Subastas"). El Artículo 22.4(4.1)(c) del Reglamento de Subastas dispone que éste será aplicable a todo procedimiento de subasta pública o solicitud de propuestas que lleve a cabo la Junta de Subastas del Municipio de San Juan para cualquier venta de propiedad municipal inmueble.

POR CUANTO: La Ordenanza Núm. 15, Serie, 2011-2012, autorizó la adquisición mediante compraventa por el precio ajustado y convenido de un millón setecientos cincuenta mil dólares ($1,750,000.00), libre de cargas y gravámenes, del predio de terreno donde estuvo localizado el edificio conocido como Gentleman, en el Núm. 1672 de la Avenida Ponce de León en Santurce (finca núm. 4,193). Dicho inmueble sería utilizado para albergar un centro de educación, oficinas administrativas y, eventual centro de servicio para el proyecto denominado como *Sistema Alternativo de Transportación Organizada Urbana* (en adelante, el "SATOUR").

POR CUANTO: El SATOUR se conceptualizó como un sistema de tren liviano planificado para la Ciudad de San Juan a través de un corredor de aproximadamente cinco punto tres (5.3) millas de largo. El mismo se extendería desde la histórica ciudad amurallada del Viejo San

Juan al sector de Santurce conocido como Sagrado Corazón, donde se encuentra la Estación del Tren Urbano, Sagrado Corazón, y un terminal de guaguas de la Autoridad Metropolitana de Autobuses. SATOUR serviría directamente a las comunidades de la isleta de San Juan, el Distrito del Centro de Convenciones, Miramar, Condado y Santurce. El proyecto fue suspendido por la pasada administración municipal y ya no resulta viable.

POR CUANTO: Al predio antes descrito, le sirve de estacionamiento una parcela de terreno aledaña la cual fue transferida al Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, el "Municipio"), segregada de la Finca número ochocientos noventa y tres (893), inscrita al folio doscientos diecisiete (217) y doscientos diecinueve (219) del tomo veintiuno (21) de la Sección Primera de San Juan. El predio tiene una cabida de mil doscientos cuarenta y cinco punto cuarenta y nueve sesenta y seis (1245.4966) metros cuadrados, y está ubicado en el Núm. 1670 de la Avenida Ponce de León, esquina calle Fidalgo Díaz (finca núm. 21887). La parcela colinda, por el Norte, con la Avenida Ponce de León; por el Sur, con la Escuela Matienzo Cintrón; por el Este, con terrenos de Tienda Gentleman y por el Oeste, con la Avenida Fidalgo Díaz.

POR CUANTO: Con la aprobación de la Ordenanza Núm. 36, Serie 2009-2010, según enmendada, se autorizó al Municipio a aceptar la referida parcela de terreno (estacionamiento; finca núm. 21887), según segregada, mediante transferencia de parte del Gobierno de Puerto Rico. El Departamento de Transportación y Obras Públicas, custodio de los bienes del Gobierno de Puerto Rico, cedió la propiedad, por valor nominal de un dólar ($1.00), para que el Municipio realizara proyectos que continuasen con la expansión socioeconómica en la zona donde ubica la misma mediante el Plan de Ordenación Territorial vigente.

POR CUANTO: Una de las medidas más importantes para lograr la reducción de gastos y aumento de ingresos es maximizar el rendimiento de las propiedades inmuebles. Medidas como estas le permiten al Municipio liberar recursos dedicados a mantener, operar y/o

administrar tales bienes inmuebles y dedicarlos a proveer servicios de forma directa a la ciudadanía.

POR CUANTO: Los inmuebles antes mencionados tienen el potencial de contribuir al desarrollo socioeconómico de la zona, promoviendo la inversión de capital privado, de tal forma que se maximice su uso. Estas economías podrán entonces ser utilizadas en servicios directos, esenciales y necesarios para los sanjuaneros, así como en obras y servicios que impacten de forma directa y positiva a la comunidad.

POR CUANTO: El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha resuelto que el término "subasta pública" incluye procesos de solicitud de propuestas (también conocidos como "*request for proposals*" o, por sus siglas en inglés, como "RFP") y que estos son una forma de subasta. Este ha explicado que los procesos de RFP se distinguen de la subasta formal porque aceptan negociación y, además, son procedimientos adecuados para la evaluación de propuestas con algún contenido técnico. Véase, *Maranello et. al. v. OAT*, 186 DPR 780, 787 (2012) (Sentencia); *R&B Power v. E.L.A.*, 170 D.P.R. 606, 621-622 (2007).

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

POR CUANTO: Con esta Resolución se autoriza realizar un proceso de solicitud de propuestas, que serán evaluadas de manera que se seleccione la que mejor promueva la realización de proyectos que continúen con la expansión socioeconómica en la zona, entre otros factores. Es prioridad lograr el mejor uso para la instalación de manera que se beneficie el interés público.

POR CUANTO: Una vez la Junta de Subastas del Municipio de San Juan seleccione al proponente agraciado para la compraventa de los referidos inmuebles, se presentará un proyecto de

resolución ante esta Legislatura Municipal, para que este cuerpo apruebe la compraventa conforme provee el Artículo 2.021 del Código Municipal.

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

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

> RÚSTICA: Terreno o solar radicado en el barrio Santurce Sur de San Juan, Puerto Rico, radicado en la Avenida Ponce de León, con cabida de SEISCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS (620.00). Colinda por el Norte, con la Avenida Ponce de León; por el Sur, con la finca principal, antes, hoy Escuela Matienzo Cintrón; por el Este, con la Calle León Acuña, antes, hoy Avenida San Jorge; y por el Oeste, con Sucesión Guillermety, antes, hoy solar perteneciente al Gobierno de la Capital. Enclava sobre este solar un edificio de dos plantas, en concreto armado, dedicado a comercio, con un área aproximada de doce mil pies cuadrados, marcado con el número diez y seis setenta y dos (1672) de la Avenida Ponce de León.
>
> Finca número cuatro mil ciento noventa y tres (4,193), inscrita al folio número ciento setenta y seis (176) del tomo número noventa y ocho (98) de la Sección Primera de San Juan (Santurce Sur).
>
> URBANA: Parcela de terreno radicada en el Barrio Santurce del término municipal de San Juan, con un área superficial de 1245.4966 metros cuadrados, equivalentes a 0.3169 cuerdas, en lindes: por el Norte, con la Ave. Ponce de León; por el Sur, con la Escuela Matienzo Cintrón; por el Este, con terrenos de Tienda Gentleman y por el Oeste, con la Ave. Fidalgo Díaz, según Plano Número 2-2010 del Departamento de Transportación y Obras Públicas.
>
> Finca número veintiún mil ochocientos ochenta y siete 21887, inscrita al folio ciento doce (112) del tomo trecientos noventa y siete (397) de Santurce Sur, Sección Primera de San Juan.

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

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

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

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

Sección 6ta.: Una vez seleccionado el proponente agraciado tras de la evaluación de las propuestas, se presentará un proyecto de resolución ante la Legislatura Municipal para que ésta ratifique la selección del proponente y apruebe la compraventa.

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

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

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

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

Gloria I. Escudero Morales
Presidenta

YO, GLADYS A. MALDONADO RODRÍGUEZ, SECRETARIA DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN, PUERTO RICO:

CERTIFICO: Que este es el texto aprobado por la Legislatura Municipal de San Juan, Puerto Rico, en la Sesión Ordinaria celebrada el día 29 de abril de 2022, que consta de siete (7) páginas, con los votos afirmativos de los legisladores municipales Carlos Ramón Acevedo Acevedo, Manuel Calderón Cerame, Ada Clemente González, Luis Crespo Figueroa, Carmen Ana Culpeper Ramírez, Diego García Cruz, Alberto J. Giménez Cruz, Fernando Ríos Lebrón, Alba Iris Rivera Ramírez, Nitza Suárez Rodríguez, Ernesto Torres Arroyo y la presidenta Gloria I. Escudero Morales; y el voto en contra del legislador municipal Michael Alexander Taulé Pulido. Los legisladores municipales Camille Andrea García Villafañe, José Antonio Hernández Concepción, Ángela Maurano Debén y Mari Laura Rohena Cruz no participaron de la votación final por encontrarse excusados de la Sesión Ordinaria.

CERTIFICO, además, que todos los Legisladores Municipales fueron debidamente citados para la referida Sesión, en la forma que determina la Ley.

Y PARA QUE ASÍ CONSTE, y a los fines procedentes, expido la presente y hago estampar en las siete (7) páginas de que consta la Resolución Núm. 57, Serie 2021-2022, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 2 de mayo de 2022.

Gladys A. Maldonado Rodríguez
Secretaria

Aprobada: 22 de mayo de 2022.

Firma del Alcalde.

Miguel A. Romero Lugo
Alcalde

Yo, Gladys A. Maldonado Rodríguez, Secretaria de La Legislatura Municipal de San Juan, certifico que esta Resolución Núm. 57, Serie 2021-2022, se considera firmada y aprobada el 22 de mayo de 2022, conforme el Artículo 1.041(d) de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como Código Municipal de Puerto Rico, por haber expirado el término de veinte (20) días que se le concede al Alcalde para firmar o devolver las medidas aprobadas por la Legislatura Municipal.

Gladys A. Maldonado Rodríguez