

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

**ORDENANZA NÚM. 34 , SERIE 2015-2016
APROBADO: 8 DE ABRIL DE 2016
P. DE O. NÚM. 31
SERIE 2015-2016**

RECONSIDERADO

Fecha de presentación: 25 de enero de 2016

ORDENANZA

PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE SAN JUAN, REPRESENTADO POR SU ALCALDESA O EL/LA FUNCIONARIO(A) EN QUIEN ESTA DELEGUE, A ARRENDAR A LARGO PLAZO O VENDER, MEDIANTE UN PROCESO DE SOLICITUD DE PROPUESTAS, EL EDIFICIO DEL ESTACIONAMIENTO DOÑA FELISA RINCÓN Y EL TERRENO MUNICIPAL SUBYACENTE; AUTORIZAR A LA ALCALDESA DE SAN JUAN, CARMEN YULÍN CRUZ SOTO, O EL/LA FUNCIONARIO(A) EN QUIEN ESTA DELEGUE, A FIRMAR LOS DOCUMENTOS NECESARIOS PARA DAR CUMPLIMIENTO A LAS DISPOSICIONES DE ESTA ORDENANZA; Y PARA OTROS FINES RELACIONADOS.

POR CUANTO: La Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como la "Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 1991" (en adelante, "Ley 81-1991"), en el artículo 2.001, inciso (e), establece que los municipios tienen la facultad de poseer y administrar bienes muebles e inmuebles y arrendarlos de conformidad a esta ley. A su vez, el inciso (f) establece que los municipios tendrán los poderes necesarios y convenientes para ejercer todas las

LM
cd.
cys

facultades correspondientes a un gobierno local y lograr sus fines y funciones, entre ellos vender, gravar y enajenar cualquiera de sus propiedades con sujeción a las disposiciones de ley y las ordenanzas aplicables.

POR CUANTO: El artículo 9.005 de la Ley 81-1991 reitera la facultad de los municipios para permutar, gravar, arrendar, vender o ceder cualquier propiedad municipal, mediante el mecanismo de subasta pública y previa aprobación de la legislatura municipal.

POR CUANTO: El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha resuelto que el término "subasta pública" incluye procesos de solicitud de propuestas (en adelante también, "RFP") como forma alterna a la subasta formal que se distingue porque acepta negociación y es adecuado para la evaluación de propuestas con contenido técnico. Véase *Maranello et. al. v. OAT*, 186 D.P.R. 780, 787 (2012).

POR CUANTO: Es conocida la delicada situación fiscal del gobierno de Puerto Rico y muchos de los municipios del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, lo que exige una disciplina rigurosa en el uso de los recursos públicos. Lo anterior obliga a darle prioridad a los servicios y programas que son más importantes para la ciudadanía y a adoptar una nueva visión sobre el rol del gobierno como dueño y administrador de los bienes públicos, buscando maximizar el potencial de algunos de estos bienes para generar ingresos adicionales para los municipios.

POR CUANTO: La administración municipal de San Juan ha aceptado el reto impuesto por la actual coyuntura económica y ha establecido un plan eficaz de control de costos y gastos, logrando estabilizar las finanzas públicas sin afectar servicios, programas y proyectos prioritarios que son de beneficio directo para los y las residentes y visitantes de San Juan.

POR CUANTO: Lograda la estabilización de las finanzas municipales, se impone la necesidad de implementar de forma prospectiva una política pública económica que sea fiscalmente responsable, de tal forma que se pueda mantener en el futuro la estabilidad de las finanzas públicas ya lograda.

M
ch.
aya

POR CUANTO: La administración municipal ha puesto en marcha un plan mediante el cual se han identificado propiedades municipales con potencial para generar ingresos, recurrentes o no, que permitan cubrir gran parte o la totalidad de los costos y gastos relacionados a su operación o reducir el costo total de operación del Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, "Municipio"), promoviendo la inversión de capital privado en éstos y su utilización de tal forma que se maximice el bien público. La venta o arrendamiento de los bienes inmuebles que se identificaron como parte de este plan servirá para liberar recursos municipales, antes asignados a esas instalaciones, y usarlos de forma prospectiva en servicios directos, esenciales y necesarios para las sanjuaneras y los sanjuaneros así como en obras que impactan a la comunidad.

POR CUANTO: El Municipio es dueño del bien inmueble conocido como estacionamiento Doña Fela, incluido el terreno subyacente, ubicado en el Viejo San Juan (en adelante, "Bien Inmueble"). Dicho Bien Inmueble está inscrito como finca número 3142, en el folio 211 del tomo 122 del Registro de la Propiedad, Sección 1^{era} de San Juan y está registrado en el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales con el número catastral 040-002-089-03.

POR CUANTO: El Bien Inmueble es operado por Central Parking of Puerto Rico, Inc. bajo un contrato de arrendamiento a largo plazo con el Municipio, el cual vence el 31 de junio de 2017. El negocio para la formalización de un acuerdo para la extensión del arrendamiento por treinta (30) años adicionales nunca se concretó.

POR CUANTO: El Municipio contrató los servicios de un tasador profesional independiente, Jesús Vera Cerezo, licencia número 700EPA, quien preparó y entregó el 12 de marzo de 2014 un informe de tasación que le adjudicó un valor en el mercado al Bien Inmueble de \$10,922,000.00. El informe de tasación consideró la actividad de estacionamiento como mejor uso del Bien Inmueble. El valor de mercado tasado en

MM
ed.
cyes

aquella fecha también consideró la condición del Bien Inmueble, en particular un grupo de mejoras, incluidas posibles mejoras estructurales.

POR CUANTO: La administración municipal interesa vender o arrendar a largo plazo el Bien Inmueble con la restricción de que deberá ser utilizado prospectivamente como estacionamiento público.

POR CUANTO: Las propuestas deberán contener oferta económica basada en el valor de mercado del Bien Inmueble, según el informe de tasación sea actualizado previo a la fecha de entrega de propuestas. Las ofertas, ya sean para la compra o arrendamiento, deberán ser iguales o superiores al valor de mercado. Otro elemento a ser considerado en la evaluación de las propuestas será el programa de mejoras al Bien Inmueble, incluidos el itinerario de los trabajos, la inversión total de capital y la naturaleza de los trabajos, entre otros. El Municipio promoverá que el programa de mejoras logre el propósito de extender significativamente la vida útil del Bien Inmueble y que tal fin se logre modernizando el Bien Inmueble mientras se logra armonía con el entorno arquitectónico y socioeconómico del Viejo San Juan.

POR CUANTO: El Municipio interesa llevar a cabo el proceso de solicitud de propuestas con los siguientes propósitos de política pública: (i) acceder al capital privado para la revitalización de un importante componente del sistema de transportación/estacionamiento desde y hacia el Centro Urbano/Histórico del Viejo San Juan; (ii) asegurar que los y las visitantes y residentes del Viejo San Juan cuenten por muchos años más con una instalación de estacionamiento moderna, atractiva y accesible; (iii) modernizar y armonizar en el grado posible la antigua estructura del Bien Inmueble al entorno arquitectónico y socioeconómico del Viejo San Juan; (iv) aumentar los ingresos municipales, de forma recurrente o no recurrente, por razón de cánones de arrendamiento o precio de venta y por razón del proyecto de revitalización y operación futura del Bien Inmueble; y (v) generar actividad económica en San Juan con creación de empleos directos e indirectos.

MM
ca.
44

POR CUANTO: Por todo lo anterior, esta Legislatura Municipal entiende prudente autorizar a la administración municipal a publicar un anuncio de RFP que permita vender o arrendar a largo plazo el Bien Inmueble descrito en esta ordenanza.

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

Sección 1ra.: Autorizar al Municipio Autónomo de San Juan, representado por su Alcaldesa o el/la funcionario/a en quien esta delegue, a vender o arrendar a largo plazo, mediante solicitud de propuestas (en adelante también, "RFP"), el edificio de estacionamiento conocido como Doña Fela y la parcela de terreno subyacente, cuyo número catastral es 040-002-089-03 y cuya descripción registral se transcribe a continuación:

-----**PARCELA NÚMERO TREINTA Y NUEVE**-----

-----**URBANA:** Parcela de terreno de forma rectangular, ocupada por el edificio de estacionamiento Doña Felisa Rincón. La cabida superficial, según mensura es de cuatro mil sesenta y cuatro metros cuadrados con cinco mil seis cientos ochenta diez milésimas de otro (4,064.5680) equivalentes a una cuerda con tres mil cuatrocientos catorce cien milésimas de otra (1.03414); en lindes por el NORTE, con la Calle Recinto Sur, en la longitud ciento siete metros con tres mil treinta y un diez milésimas de otro (107.3031); por el SUR, con la Calle Comercio, en una longitud de ciento seis metros con mil seiscientos ochenta y seis diez milésimas de otro (106.1686); por el ESTE, con la Parcela cincuenta y siete (57), en una longitud de treinta y dos metros con siete mil trescientos setenta y un diez milésimas de otro (32.7371); y por el OESTE, con la Calle Tanca, en una longitud de treinta y cuatro metros con cuatro mil ciento treinta diez milésimas de otro (34.4130).-----

-----Consta inscrita al folio doscientos once (211) del tomo ciento veintidós (122), finca número tres mil ciento cuarenta y dos (3,142) de San Juan, Registro de la Propiedad de San Juan, Sección 1. -----

Sección 2da.: Se autoriza a la Alcaldesa de San Juan, Carmen Yulín Cruz Soto, y/o el/la funcionario/a en quien esta delegue, a firmar los documentos necesarios para dar cumplimiento a las disposiciones de la presente ordenanza.

Sección 3ra.: En caso de la venta del Bien Inmueble, el precio usará como base el valor de mercado contenido en la actualización al informe de tasación, la cual deberá ser

hecha y entregada previo a la fecha de entrega de las propuestas. La Junta de Subastas tratará de obtener el mejor precio posible en armonía con los mejores intereses del Municipio.

Sección 4ta: En caso del arrendamiento a largo plazo del Bien Inmueble, el canon de arrendamiento se determinará tomando como base el costo y la vida útil del Bien Inmueble y los tipos de arrendamiento prevaletientes en el mercado, así como la naturaleza de los trabajos y la inversión en mejoras a ser realizados al Bien Inmueble. El término máximo del arrendamiento será de treinta (30) años.

Sección 5ta.: Se autoriza a la Alcaldesa de San Juan, Carmen Yulín Cruz Soto, y/o el/la funcionario/a en quien esta delegue a establecer aquellas condiciones adicionales que sean necesarias o convenientes de acuerdo a la exposición de motivos de la medida y a realizar todas las gestiones necesarias para, una vez adjudicado el RFP, se autorice la transacción pública, ya sea de venta o arrendamiento, y se otorgue la correspondiente escritura pública de compraventa o arrendamiento a largo plazo, según aplique, a nombre del proponente seleccionado. Se autoriza la inscripción del derecho de arrendamiento a largo plazo en el Registro de la Propiedad de San Juan.

Sección 6ta.: Como condiciones adicionales todo proponente deberá incluir en su propuesta: (i) un estudio, y los dibujos correspondientes, para el diseño de un sistema continuo de control de acceso y seguridad del edificio; (ii) un estudio preparado por profesionales cualificados sobre la estructura del edificio que incluya una descripción de los defectos estructurales encontrados y una propuesta para reparar los mismos, que entre otras cosas incluirán mejoras tales como la corrección de grietas y la pintura exterior e interior; (iv) la propuesta también incluirá un plan para mejorar el sistema eléctrico del edificio y para modernizar el sistema de iluminación; y (v) un plan para mejorar y modernizar las instalaciones de servicios sanitarios del edificio, entre otros aspectos que el proponente considere pertinente y que le añadan valor a la propuesta.

ML
ch.
ayes

Sección 7ma.: La propuesta deberá indicar el costo estimado del programa de mejoras a ser implementado por el proponente. El programa de mejoras deberá ser implementado por el proponente seleccionado dentro de un periodo de tiempo de veinticuatro (24) meses desde la fecha de otorgación del contrato o escritura, y podrá ser extendido de forma extraordinaria y a discreción del Municipio, tomando en consideración los propósitos de política pública de esta ordenanza y la envergadura o complejidad del programa de mejoras.

Sección 8va: El proponente seleccionado deberá acordar con el Municipio un mecanismo, que resulte satisfactorio para el Municipio, mediante el cual se garantice que existen los fondos adecuados para cumplir con el programa de mejoras según representado en la propuesta. El depósito a ser pagado inicialmente por el proponente seleccionado responderá por el incumplimiento del proponente seleccionado con esta condición y por cualquier otra condición que el Municipio entienda necesaria.

Sección 9na.: Todo proponente deberá someter aquellos documentos financieros que solicite el Municipio en el pliego de RFP con el fin de corroborar la condición financiera del proponente y su capacidad para cumplir con los términos económicos de la propuesta. Estos podrán incluir cartas de crédito y estados financieros auditados, entre otros.

Sección 10ma.: La Junta de Subasta podrá rechazar la propuesta de cualquier persona, natural o jurídica, que haya incurrido en un evento de incumplimiento en un contrato con el Municipio.

Sección 11ma.: La escritura de compraventa o de arrendamiento a largo plazo, según sea el resultado del RFP, incluirá las siguientes restricciones, además de cualquier otra que el Municipio estime necesaria o conveniente: (i) que la propiedad continuará siendo utilizada exclusivamente como estacionamiento; (ii) que se conserve en la fachada del Bien Inmueble de la calle Recinto Sur el mural de doña Felisa Rincón, de manera que se garantice los derechos de autores del referido mural; (iii) que se implemente un programa de mejoras con el fin de extender la vida útil del Bien Inmueble; (iv) que la instalación conserve su nombre actual,


af.
ayb

Estacionamiento Doña Fela; y (v) en caso de que el comprador desee vender esta propiedad, el Municipio tendrá el derecho al retracto legal conforme a derecho.

Sección 12ma.: Una vez adjudicada la buena pro del proceso de RFP, el Municipio deberá someter a la Legislatura Municipal copia de la escritura de arrendamiento o compraventa.

Sección 13ra.: Las disposiciones de esta ordenanza son independientes y separadas unas de otras por lo cual, si cualquier parte, párrafo o sección de la misma fuera declarada inconstitucional, nula o inválida por un tribunal con jurisdicción y competencia, la determinación a tales efectos no afectará, menoscabará o invalidará sus restantes disposiciones.

Sección 14ta.: 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, incluyendo, pero sin limitarse a, la Ordenanza Núm. 31, Serie 2013-2014 y la Ordenanza Núm. 19, Serie 2014-2015, según enmendadas.

Sección 15ta.: Esta ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

Marco Antonio Rigau
Presidente

YO, CARMEN E. ARRAIZA GONZÁLEZ, 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 31 de marzo de 2016, que consta de nueve páginas, con los votos afirmativos de las/los Legisladoras/es Municipales: Ada Álvarez Conde, Carlos Ávila Pacheco, Yvette Del Valle Soto, Javier Gutiérrez Aymat, Claribel Martínez Marmolejos, Aixa Morell Perelló, Ángel Ortíz Guzmán, Antonia Pons Figueroa, Iván O. Puig Oliver, Aníbal Rodríguez Santos, José E. Rosario Cruz, Jimmy Zorrilla Mercado y el presidente, señor Marco A. Rigau Jiménez y con el voto en contra de la señora Sara de la Vega Ramos, con la excusa de la señora Elba Vallés Pérez y los señores Carlos R. Díaz Vélez y Adrián González Costa.

CERTIFICO, además, que todas/os las/los Legisladoras/es Municipales fueron debidamente citados para la referida Sesión, en la forma que determina la Ley.

MM
as.
yes

Y PARA QUE ASÍ CONSTE, y a los fines procedentes, expido la presente y hago estampar en las nueve páginas de que consta la Ordenanza Núm. 34 , Serie 2015-2016, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 6 de abril de 2016.


Carmen E. Arraiza González
Secretaria

Aprobada:

8 de abril de 2016


Carmen Yulín Cruz Soto
Alcaldesa


cf.
cyes