

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

**ORDENANZA NÚM. 16, SERIE 2023-2024
APROBADA 7 DE NOVIEMBRE DE 2023
(SUSTITUTIVO AL P. DE O. NÚM. 1, SERIE 2022-2023)**

Fecha de presentación: 18 de octubre de 2023

ORDENANZA

PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE SAN JUAN, REPRESENTADO POR SU ALCALDE O EL FUNCIONARIO EN QUIEN ÉSTE DELEGUE, A PUBLICAR UNA SUBASTA O SOLICITUD DE PROPUESTAS (“RFP”, POR SUS SIGLAS EN INGLÉS) PARA LA VENTA O ARRENDAMIENTO DE LA PROPIEDAD UBICADA EN EL NÚM. 852 DE LA CALLE DEL PARQUE, ESQUINA CALLE SAN JUAN, EN SANTURCE, DE MANERA QUE SE PROMUEVA SU USO DE FORMA CONSISTENTE A SU ZONIFICACIÓN, SE MEJORE EL ÁREA Y SE GENEREN INGRESOS ADICIONALES AL MUNICIPIO; Y PARA OTROS FINES.

POR CUANTO: La Ley 107-2020, según enmendada, conocida como “Código Municipal de Puerto Rico” (en adelante, “Código Municipal”), faculta a los municipios para ordenar, reglamentar y resolver cuanto sea necesario o conveniente para atender las necesidades locales y para su mayor prosperidad y desarrollo. De igual forma, el inciso (e) del Artículo 1.008 del Código Municipal, les faculta a 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 lo dispuesto en dicho estatuto.

POR CUANTO: El Artículo 2.021 del Código Municipal requiere la aprobación por parte de la Legislatura Municipal de toda permuta, gravamen, arrendamiento, venta, donación o cesión de propiedad municipal, mediante ordenanza o resolución al efecto. Dicho Artículo establece que, como regla general, la venta y arrendamiento de cualquier propiedad municipal deberá llevarse a cabo mediante el proceso de subasta pública, con excepción de

los casos que allí se establecen. De igual forma, el Artículo 2.035 del Código Municipal, en su inciso (c), dispone que cualquier venta o arrendamiento de propiedad mueble e inmueble cumplirá con el procedimiento de subasta pública, salvo lo dispuesto en el propio Código.

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 “RFP”, por sus siglas en inglés) y que estos son una forma de subasta. El Tribunal Supremo ha explicado que los procesos de RFP se distinguen de la subasta formal por ser un mecanismo informal que permite negociaciones entre las partes, tanto en lo concerniente a los términos de la propuesta como en el precio, previo a su adjudicación. El mecanismo de RFP suele utilizarse para la adquisición de bienes o servicios especializados que involucran asuntos altamente técnicos y complejos o cuando existen pocos competidores cualificados. Véase, R & B Power v. ELA, 170 D.P.R. 606, 621-622 (2007); CD Builders v. Mun. Las Piedras, 196 DPR 336, 346 (2016).

POR CUANTO: El Capítulo XXIII 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”).

POR CUANTO: El inciso (72) del Artículo 23.7 (7.1) del Reglamento de Subastas, define el término “Solicitud de Propuestas” (“Request for Proposals - RFP”), como “el proceso o procedimiento formal de competencia llevado a cabo por el Municipio para la adquisición o compra de materiales, equipos, comestibles, medicinas y otros suministros de igual o similar naturaleza, uso o características, o para llevar a cabo cualquier obra de construcción o mejora pública por contrato o para la venta de propiedad mueble o inmueble, considerando uno o más de los siguientes factores: (1) El criterio principal para la adjudicación de la solicitud de propuestas no será necesariamente el precio ofrecido y otros

factores relacionados con el precio, sino que podrán establecerse otros criterios de evaluación y/o adjudicación de igual o mayor importancia para ser analizados en conjunto;

(2) El Municipio interesa que los proponentes provean, sugieran y propongan las especificaciones, términos, condiciones y estipulaciones necesarias para la adquisición, compraventa, o mejora pública en cuestión; y (3) Existe la posibilidad de llevar a cabo un proceso de negociación posterior a la adjudicación con el proponente agraciado, sujeto a que no se alteren los requisitos mandatorios y/o las condiciones esenciales de la solicitud de propuestas, y ello no hubiese sido causa de desventaja ni perjuicio indebido para los demás proponentes participantes, y tampoco menoscaba los criterios de evaluación utilizados para la adjudicación.”

POR CUANTO: El Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, el “Municipio”) es dueño en pleno dominio de la propiedad que se describe a continuación (en adelante, la “Propiedad”):

---URBANA/RÚSTICA/RURAL: Solar #852, situado en la Calle Del Parque, esquina Calle San Juan, Sección Sur del Bo. de Santurce del término municipal de San Juan, con una cabida superficial de 303.7631m², que equivale a 0.0773 cuerdas. Del punto 31 a punto 35, con rumbo Suroeste de 28°-14min. -18seg., en una distancia de 14.0744 metros, con la Calle del Parque. Del punto 35 al 36, con un rumbo Suroeste de 74° 56min. -35seg., en una distancia de 1.9497 metros, con la Calle del Parque y la Calle San Juan. Del punto 36 al 37, con un rumbo Noroeste, 60°-11min. - 44seg., en una distancia de 18.6015 metros, con la Calle San Juan. Del punto 37 al 47, en un rumbo Noreste, 30°. 11min. - 05seg., en una distancia de 15.3986 metros, con Manuel Martínez Pérez. Del punto 47 al 31 en un rumbo Sureste, 60°-19min. - 52seg., en una distancia de 19.4967 metros, con Manuel Martínez Pérez y Antonio Miranda Tirado. (Insc. #10)

TRACTO: Es segregación de la finca #4238, inscrita al folio 30 vuelto, 100 de Santurce Sur. (Insc. #1) –

PROP. MSJ #1173 - ubicada en el Núm. 852 de la calle Del Parque en Santurce, Finca: #4317, inscrita al folio 123 del tomo 103 de Santurce Sur, Registro de la Propiedad de San Juan, Sección I. Consta inscrita a favor del Municipio de San Juan, según la Esc. #1, otorgada en San Juan, el 4 de enero de 2001, ante el Notario Oscar L. Padilla López. (Insc. #10)

GRAVÁMENES: Libre de cargas. (Insc. #10).

POR CUANTO: La Propiedad está sita en distrito de Suelo Urbano (SU), Hoja 4D de *Mapas de Calificación de Suelo del Plan de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan*, y está sujeta al *Reglamento de Zonificación Especial de Santurce* y al *Reglamento del Área de Planificación Especial del Carso (PRAPEC)* de la Junta de Planificación de Puerto Rico.

POR CUANTO: En la Propiedad ubica una estructura de dos (2) niveles que se encuentra en desuso y bastante deteriorada debido a los eventos climatológicos que la han impactado. Sin embargo, tiene potencial de ser rehabilitada y utilizada de manera que se promueva el desarrollo económico de la zona.

POR CUANTO: El Municipio entiende que la Propiedad tiene potencial para generar ingresos, recurrentes o no, que permitan cubrir parte o la totalidad de los costos y gastos relacionados a la operación del Municipio, promoviendo a su vez la inversión de capital privado y la más eficaz utilización de fondos.

POR CUANTO: En caso de arrendamiento, el Municipio considerará el nivel de capital que requiera la Propiedad en inversión inicial para su operación, la capacidad de la Propiedad para generar ingresos, el término del arrendamiento, la naturaleza de la actividad económica que se propone para el bien inmueble, la consecución de la política pública y los mejores intereses del Municipio.

POR CUANTO: En caso de venta, el Municipio usará de referencia el valor de mercado de la Propiedad, según los informes de tasación correspondientes, pero siempre considerando el mejor interés del Municipio, el número de ofertas o propuestas para el bien inmueble. Se podrá solicitar y evaluar planes de mejoras al bien inmueble, la inversión total de capital y la naturaleza de los trabajos, entre otros.

POR CUANTO: Para la evaluación de las ofertas o propuestas, se considerará cualquier otro requisito establecido por el Municipio en el pliego de subasta o RFP para ser evaluado como criterio para la otorgación de la adjudicación de la buena pro.

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

Sección 1ra.: Se autoriza al Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, el “Municipio”), representado por su Alcalde o el funcionario en quien este delegue, a llevar a cabo un proceso de subasta pública, sea subasta formal o solicitud de propuestas (en adelante, el “RFP”, por sus siglas en inglés), para la venta o arrendamiento de la Propiedad ubicada en el núm. 852 de la Calle Del Parque, esquina Calle San Juan, en Santurce,

Sección 2da.: El proceso competitivo se abrirá a toda persona natural o jurídica que cumpla con los parámetros, términos y condiciones establecidas, donde se analizarán las ofertas o propuestas presentadas y se escogerá aquella que redunde en el mayor beneficio para el Municipio de San Juan, según se defina por el Alcalde o el funcionario en quien este delegue.

Sección 3ra.: El Alcalde, o el funcionario en quien éste delegue, queda por la presente facultado para llevar a cabo todas las gestiones necesarias, convenientes o incidentales que surjan de la exposición de motivos de esta Ordenanza, en caso de que haya sido omitida la autorización expresa de algún asunto en particular de la misma.

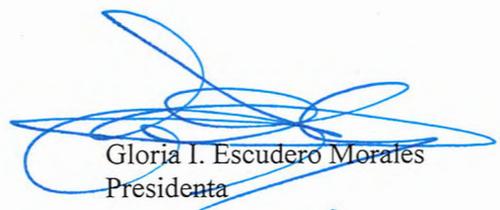
Sección 4ta.: El Alcalde, o el funcionario en quien éste delegue, queda por la presente facultado para otorgar cualesquiera documentos o instrumentos públicos que sean necesarios e incidentales para cualquier transacción de derechos reales que surja tras la adjudicación de la buena pro de la subasta formal o RFP.

Sección 5ta.: Las disposiciones de esta Ordenanza son independientes y separables unas de otras por lo que, en la eventualidad de que un tribunal con jurisdicción y competencia declare inconstitucional, nula o inválida cualquier parte, párrafo, sección u oración de esta, la determinación a tales efectos solo afectará aquella parte, párrafo, sección u oración cuya inconstitucionalidad, nulidad o invalidez hubiere sido declarada, permaneciendo en pleno vigor las restantes disposiciones.

Sección 6ta.: Cualquier ordenanza, resolución u orden que, en todo o en parte, resultare

incompatible con la presente, queda por esta derogada hasta en donde existiere tal incompatibilidad.

Sección 7ma.: Esta Ordenanza 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 31 de octubre de 2023, que consta de seis (6) páginas, con los votos afirmativos de los legisladores municipales Carlos Ramón Acevedo Acevedo, Manuel A. Calderón Cerame, Ada M. Clemente González, Luis Crespo Figueroa, Diego G. García Cruz, Camille Andrea García Villafañe, Alberto J. Giménez Cruz, Ángela Maurano Debén, Milton Maury Martínez, Héctor R. Ramos Díaz, Fernando Ríos Lebrón, Alba Iris Rivera Ramírez, Mari Laura de las Teresas Rohena Cruz, Nitza Suárez Rodríguez, Ernesto Torres Arroyo, Joel Vázquez Rosario y la presidenta Gloria I. Escudero Morales.

CERTIFICO, además, que todos los legisladores municipales fueron debidamente citados para la referida sesión, en la forma que determina la Ley.

PARA QUE ASÍ CONSTE, y a los fines procedentes, expido la presente y hago estampar en las seis (6) páginas de que consta la Ordenanza Núm. 16, Serie 2023-2024, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 1 de noviembre de 2023.



Gladys A. Maldonado Rodríguez
Secretaria

Aprobada: 7 de noviembre de 2023.

Firma del Alcalde



Miguel A. Romero Lugo
Alcalde