



GOBIERNO DE PUERTO RICO
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE PONCE

Legislatura Municipal

APARTADO 331709
PONCE PR 00733-1709

ORDENANZA NÚM. 35 SERIE DE 2016-2017

PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE PONCE, REPRESENTADO POR SU ALCALDESA, HONORABLE MARÍA ELOÍSA MELÉNDEZ ALTIERI O LA/EL FUNCIONARIA (O) EN QUIEN ÉSTA DELEGUE, A VENDER O ARRENDAR, MEDIANTE UN PROCESO DE SUBASTA PÚBLICA, SEA SUBASTA FORMAL O SOLICITUD DE PROPUESTAS PARA LOS BIENES INMUEBLES MUNICIPALES IDENTIFICADOS EN ESTA ORDENANZA, CONFORME A LOS TÉRMINOS DE LA LEY DE MUNICIPIOS AUTÓNOMOS, OTRAS LEYES Y CUALQUIER OTRA ORDENANZA QUE SEA APLICABLE; Y PARA AUTORIZAR A LA ALCALDESA O LA/EL FUNCIONARIA(O) EN QUIEN ÉSTA DELEGUE, A FIRMAR LOS DOCUMENTOS NECESARIOS PARA CONSUMAR LA TRANSACCIÓN DE VENTA O ARRENDAMIENTO CORRESPONDIENTE A CADA BIEN INMUEBLE Y DAR CUMPLIMIENTO A LAS DISPOSICIONES DE ESTA ORDENANZA; Y PARA OTROS FINES

*Mari
Meléndez
Altieri*

- POR CUANTO:** La Ley Núm. 81-1991, conocida como la "Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico" según enmendada, faculta a los Municipios en su Artículo 2.001 inciso (e), para poseer y administrar bienes muebles e inmuebles y arrendarlos de conformidad a las disposiciones de dicha ley. El inciso(f) del antes mencionado Artículo 2.001 establece que los municipios tendrán los poderes necesarios y convenientes para ejercer todas las facultades correspondientes a un gobierno local y lograr sus fines y funciones, entre estos, 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 (también conocidos por sus siglas en inglés como "RFP") y que éstos son una forma de subasta. El Tribunal Supremo 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 D.P.R. 780, 787(2012);

POR CUANTO: Por años, el Gobierno de Puerto Rico ha operado con un déficit estructural el cual ha sido financiado con emisiones de bonos y préstamos al Banco Gubernamental de Fomento. Esto ha dejado su liquidez en condición crítica y ha afectado la viabilidad operacional de instituciones que proveían instrumentos necesarios para el desarrollo de obras públicas indispensables;

POR CUANTO: En el pasado cuatrienio, salió a relucir la precaria situación fiscal antes mencionada, quedando al descubierto la incapacidad fiscal del Gobierno de Puerto Rico para cubrir sus responsabilidades con los bonistas y la falta de liquidez del Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico;

POR CUANTO: Para aminorar el déficit presupuestario y pagar los plazos correspondientes a las emisiones de bonos para el funcionamiento de las corporaciones públicas y salvar los sistemas de retiro de los empleados públicos y el de los maestros, la pasada administración legisló recortes presupuestarios, nuevos impuestos y tomó medidas que trastocaron los ingresos de los municipios retrasando el pago o dejando de pagarles el CAE, las remesas del CRIM, entre otras que se depositan en el Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico;

POR CUANTO: La aprobación de la Ley de Moratoria de Emergencia y Rehabilitación Financiera de Puerto Rico por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico, y la aprobación del Congreso de los Estados Unidos de América de la Puerto Rico Oversight, Management, and Economic Stability Act, mejor conocida como "PROMESA", auguran cambios trascendentales a los esquemas regulatorios y fiscales municipales;

POR CUANTO: Durante los pasados años, el Municipio Autónomo de Ponce se ha visto en la obligación de adoptar medidas de austeridad fiscal para atender la deteriorada situación económica, que fue severamente incrementada por las acciones y medidas aprobadas por la pasada administración del Gobierno Central. Durante este período y como consecuencia directa de las actuaciones del Gobierno Central, el Municipio se vio privado de acceder a financiamiento público y/o privado; aun contando con margen prestatario;

POR CUANTO: El plan de control fiscal de la Administración Municipal de Ponce supone la implementación de rigurosas medidas de ajuste presupuestario que incluyen el recorte de costos y gastos para garantizar los servicios esenciales en las áreas de salud, seguridad y bienestar social, esto unido a un plan de aumento de ingresos;

POR CUANTO: Una de las medidas más importantes para lograr tal reducción de gastos y aumento de ingresos es la venta o arrendamiento de bienes inmuebles municipales que no son necesarios para brindarles servicios básicos a los ciudadanos. Medidas como éstas le permitirán al Municipio liberar recursos actualmente dedicados a mantener, operar y/o administrar tales bienes inmuebles y dedicarlos a proveer servicios y bienes básicos de forma directa a la ciudadanía;

POR CUANTO: La Administración Municipal de Ponce ha identificado bienes inmuebles municipales con potencial para generar ingresos, recurrentes o no, que le 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, promoviendo la inversión de capital privado y la más eficaz utilización de éstos, de tal forma que se maximice el bien público derivado de ellos. La venta o arrendamiento de los bienes inmuebles que se identificaron como parte de este plan, identificados en la parte dispositiva de esta Ordenanza (en adelante, los "bienes inmuebles"), servirá para liberar recursos municipales, antes asignados a esas instalaciones, y usarlos de forma prospectiva en servicios directos, esenciales y necesarios para los ponceños, así como en obras y servicios que impacten de forma directa y positiva a la comunidad. De esta forma, la Administración Municipal de Ponce implementa de forma proactiva su visión sobre el rol del gobierno ante la nueva realidad económica del País de cara al futuro;

POR CUANTO: El Municipio es dueño en pleno dominio de los bienes inmuebles, todos los cuales son patrimoniales y susceptibles a ser enajenados mediante venta o, según los casos en que el Municipio entienda preferible, conservar el título de propiedad, susceptibles a ser arrendados a corto, mediano o largo plazo. En los casos de las transacciones de arrendamiento, el Municipio contempla la otorgación de términos que sean commensurables con el nivel de capital que requiera el bien inmueble en inversión inicial para su operación, la capacidad del bien inmueble para generar ingresos, la naturaleza de la actividad económica que se propone para el bien inmueble y cualquier otro factor que sea pertinente considerar para determinar si una propuesta de arrendamiento es adecuada o no.

En los casos de arrendamiento, el Municipio usará como referencia un canon de arrendamiento que se base en el costo y la vida útil del bien inmueble y los tipos de arrendamiento prevaletientes en el mercado, pero siempre considerando los factores mencionados antes, así como los propósitos de política pública que motivan estos procesos y los mejores intereses del Municipio;

POR CUANTO: Los procesos de venta de bienes inmuebles usarán de referencia el valor de mercado del bien inmueble, según un informe de tasación, pero siempre considerando el mejor interés del Municipio, el número de ofertas o propuestas para el bien inmueble y 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 del proceso. A modo de ejemplo, el Municipio podrá solicitar y evaluar programas de mejoras al bien inmueble que es objeto de la subasta formal o RFP, 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;

 **POR CUANTO:** El Municipio interesa llevar a cabo procesos de subasta formal o RFP para la venta o arrendamiento de los bienes inmuebles procurando adelantar los siguientes propósitos de política pública: (i) acceder al capital privado para la revitalización, remodelación, desarrollo, operación, administración y/o mantenimiento de los bienes inmuebles; (ii) 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; (iii) generar actividad económica en Ponce con creación de empleos directos e indirectos; (iv) liberar recursos municipales que son dedicados actualmente para el mantenimiento, operación y/o administración de los bienes inmuebles y redirigirlos para servicios y obras en beneficio de los Ponceños; y (v) adelantar la implementación de la nueva visión de la Administración Pública sobre el rol de los municipios ante una nueva realidad socio-económica en el País;

POR CUANTO: Por todo lo anterior, esta Legislatura Municipal entiende prudente autorizar a la Administración Municipal de Ponce a publicar anuncios de subasta pública o RFP, según sea el caso, para la venta o arrendamiento de los bienes inmuebles según los términos que aquí se establecen.

POR TANTO: ORDENASE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE PONCE, PUERTO RICO:

SECCIÓN PRIMERA: Autorizar al Municipio Autónomo de Ponce, representado por su Alcaldesa o la/el funcionaria/o en quien ésta delegue, a vender o arrendar a largo plazo, mediante subasta pública, ya sea subasta formal o RFP, los bienes inmuebles que se describen a continuación:

PROPIEDAD	DIRECCIÓN	NUM. CATASTRO
Templo del Trabajo	Calle Torres #24	389-062-469-16-001
Antiguo Cuartel Municipal (RFP venta y/o alquiler)	Calle Molina	389-052-358-10
Hospital Valentín Tricoche (RFP para venta y/o alquiler)	Calle Tricoche (entre calles Unión, Bertoly y Arenas)	389-032-156-01-001
Casa Lagares (RFP venta y/o alquiler)	Calle Atocha esquina Victoria	389-042-232-04
Solar y estructura comprada a Potencial Investment	Calle Jobos y Calle Buenos Aires Bélgica	389-063-512-01
Antigua tienda Pitusa (RFP venta y/o alquiler)	Calle Castillo y Calle León	389-042-291-02
Finca al lado del Refugio de Animales	Barrio Canas	388-000-008-02
Terminal Carros Públicos, El Tuque	Carretera Número 2	411-036-150-02

SECCIÓN SEGUNDA: Se autoriza a la Alcaldesa del Municipio Autónomo de Ponce, Honorable María E. Meléndez Altieri, y/o la/el funcionaria/o en quien ésta delegue, a firmar los documentos necesarios para consumar la transacción de derechos reales que surja de la subasta formal o RFP y para dar cumplimiento a las disposiciones de la presente ordenanza.

SECCIÓN TERCERA: En los casos de arrendamiento, el Municipio usará de referencia un canon de arrendamiento que se base en el costo y la vida útil del bien inmueble y los tipos de arrendamiento prevalecientes en el mercado pero siempre considerando los factores tales como el nivel de capital que requiera el bien inmueble en inversión inicial para su operación, la capacidad del bien inmueble para generar ingresos y cualquier otro factor que sea razonablemente pertinente considerar para determinar si una propuesta de arrendamiento es adecuado o no, según los mejores intereses del Municipio.

SECCIÓN CUARTA: Los procesos de venta de bienes inmuebles usarán de referencia el valor de mercado del bien inmueble, según un informe de tasación, pero siempre considerando el número de propuestas recibidas para el bien inmueble y 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 del proceso. La Junta de Subastas tratará de obtener el mejor precio posible en armonía con los mejores intereses del Municipio y las condiciones prevaletientes en el mercado de bienes raíces.

SECCIÓN QUINTA: En los casos de arrendamiento, el término máximo del contrato de arrendamiento será de hasta treinta (30) años para aquellos bienes inmuebles que cumplan con los requisitos de inversión de capital, la naturaleza de la actividad a ser desarrollada en el bien inmueble y otros factores que tornen razonable y necesario la otorgación de un arrendamiento a largo plazo. El término de todo contrato de arrendamiento será establecido usando criterios de razonabilidad similares a los anteriores.

M. E. Meléndez Altieri

SECCIÓN SEXTA: De igual manera se autoriza a la Alcaldesa, Honorable María Eloísa Meléndez Altieri y/o la/el funcionaria/o en quien ésta 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 ordenanza y los propósitos de política pública que la motivan. También se les autoriza a realizar todas las gestiones necesarias para, una vez adjudicada la subasta formal o el RFP, se autorice la transacción, ya sea de venta o arrendamiento, y se otorgue el correspondiente contrato de arrendamiento o la correspondiente escritura pública de compraventa o arrendamiento a largo plazo o cualquier otro documento necesario o conveniente, según aplique, a nombre del proponente seleccionado o tercero. Se autoriza la inscripción del derecho de arrendamiento a largo plazo y cualquier otro derecho a favor del Municipio, el proponente seleccionado o tercero, que sea necesario o conveniente para consumar la transacción de arrendamiento o venta en el Registro de la Propiedad de Ponce.

SECCIÓN SÉPTIMA: La presente Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación por esta Legislatura Municipal y la Alcaldesa.

SECCIÓN OCTAVA: Copia certificada de la presente ordenanza será remitida al Departamento de Finanzas, Secretaria Municipal, Auditoría Interna y la Oficina de Subastas para su conocimiento y acción correspondiente.

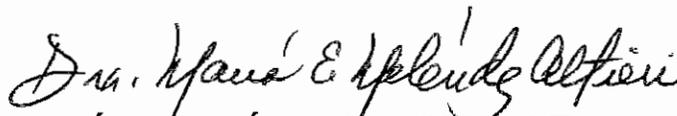
SECCIÓN NOVENA: Si cualquier disposición de esta Ordenanza fuese declarada inconstitucional o nula por un tribunal con jurisdicción, la sentencia dictada a ese efecto no afectará, perjudicará o invalidará el resto de la Ordenanza, quedando sus efectos limitados a la disposición que así fuere declarada.

APROBADA ESTA ORDENANZA POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE PONCE, PUERTO RICO, A LOS 13 DÍAS DEL MES DE JUNIO DE 2017.


MARIELI SANTIAGO GAUTIER
SECRETARIA LEGISLATURA MUNICIPAL


RAFAEL A. MATEU CINTRÓN, DMD
PRESIDENTE LEGISLATURA MUNICIPAL

SOMETIDA ESTA ORDENANZA A MI CONSIDERACIÓN A LOS 14 DÍAS DEL MES DE JUNIO DE 2017, FIRMADA Y APROBADA POR MÍ A LOS 16 DÍAS DEL MES DE JUNIO DE 2017.


MARÍA E. MELÉNDEZ ALTIERI, DMD
ALCALDESA

Revisado por: SDV
bqt





CERTIFICACIÓN

YO: MARIELI SANTIAGO GAUTIER, SECRETARIA DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE PONCE, PUERTO RICO:

CERTIFICO: Que la precedente *Ordenanza Número 35, Serie de 2016-2017*; PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE PONCE, REPRESENTADO POR SU ALCALDESA, HONORABLE MARÍA ELOÍSA MELÉNDEZ ALTIERI O LA/EL FUNCIONARIA (O) EN QUIEN ÉSTA DELEGUE, A VENDER O ARRENDAR, MEDIANTE UN PROCESO DE SUBASTA PÚBLICA, SEA SUBASTA FORMAL O SOLICITUD DE PROPUESTAS PARA LOS BIENES INMUEBLES MUNICIPALES IDENTIFICADOS EN ESTA ORDENANZA, CONFORME A LOS TÉRMINOS DE LA LEY DE MUNICIPIOS AUTÓNOMOS, OTRAS LEYES Y CUALQUIER OTRA ORDENANZA QUE SEA APLICABLE; Y PARA AUTORIZAR A LA ALCALDESA O LA/EL FUNCIONARIA(O) EN QUIEN ÉSTA DELEGUE, A FIRMAR LOS DOCUMENTOS NECESARIOS PARA CONSUMAR LA TRANSACCIÓN DE VENTA O ARRENDAMIENTO CORRESPONDIENTE A CADA BIEN INMUEBLE Y DAR CUMPLIMIENTO A LAS DISPOSICIONES DE ESTA ORDENANZA; Y PARA OTROS FINES; fue aprobada en la *Continuación Sesión Ordinaria* celebrada el día **martes, 13 de junio de 2017**; con los votos afirmativos de los siguientes Legisladores a saber:

HON GLORYVEE BERENGUER GARCÍA

HON EMMANUEL PIÑEIRO CASTRO

HON JORGE LUIS BAYONA NEGRÓN

HON ANTONIO QUILICHINI TEISSONNIERE

HON RAFAEL A. MATEU CINTRÓN

HON NORBERTO RODRÍGUEZ ALICEA

HON FÉLIX J. MALDONADO RODRÍGUEZ

HON JANICE VANESSA TORRES TORRES

HON GADDIEL MORALES OLIVERA

HON LUCÍA DE LOS ÁNGELES VELÁZQUEZ PAGÁN

HON ERASTO RODRÍGUEZ MARTÍNEZ

HON HERIBERTO VEGA RIVERA

** Los Honorables Luis M. Irizarry Pabón y Víctor Santos Reyes Cabeza estuvieron ausentes excusados.*

**Los Honorables Justiniano Díaz Maldonado y María E. Vicéns Rivera votaron en contra de este proyecto.*

Esta Ordenanza fue firmada por el Presidente y la Secretaria de la Legislatura Municipal, el **martes, 13 de junio de 2017**, debidamente sometido a la Alcaldesa el día **miércoles, 14 de junio de 2017**, y ésta lo firmó el día **viernes, 16 de junio de 2017**.

CERTIFICO: Además, que de acuerdo con las Actas bajo mi custodia, aparece que todos los Legisladores 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 con mi firma y el Sello Oficial del Municipio Autónomo de Ponce, hoy día **viernes, 16 de junio de 2017**.


MARIELI SANTIAGO GAUTIER
SECRETARIA LEGISLATURA MUNICIPAL

SELLO OFICIAL