

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

ORDENANZA NÚM. 27, SERIE 2025-2026
APROBADA 10 DE NOVIEMBRE DE 2025
(P. DE O. NÚM. 25, SERIE 2025-2026)

Fecha de presentación: 21 de octubre de 2025

ORDENANZA

PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO DE SAN JUAN, REPRESENTADO POR SU ALCALDE O EL FUNCIONARIO EN QUIEN ESTE DELEGUE, A LLEVAR A CABO UN PROCESO DE SOLICITUD DE PROPUESTAS (“RFP”), CON EL FIN DE IDENTIFICAR LA PROPUESTA MÁS CONVENIENTE Y BENEFICIOSA PARA DESARROLLAR Y MAXIMIZAR EL APROVECHAMIENTO DEL PREDIO VACANTE UBICADO ENTRE LAS CALLES VALDÉS, SAN AGUSTÍN Y DEL TREN EN EL SECTOR PUERTA DE TIERRA EN SAN JUAN, EN BENEFICIO DE LA CIUDADANÍA; Y PARA SELECCIONAR LA ENTIDAD CON LA CAPACIDAD, RECURSOS Y EXPERIENCIA NECESARIA PARA EJECUTAR LA PROPUESTA; Y PARA OTROS FINES.

POR CUANTO: La Ley Núm. 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, para que este pueda llevar a cabo sus funciones. El inciso (p) del Artículo 1.008 del Código Municipal faculta a los municipios para ejercer el Poder Legislativo y el Poder Ejecutivo en todo asunto de naturaleza municipal que redunde en el bienestar de la comunidad y en su desarrollo económico, social y cultural, en la protección de la salud y seguridad de las personas, que fomente el civismo y la solidaridad de las comunidades y

en el desarrollo de obras y actividades de interés colectivo con sujeción a las leyes aplicables.

POR CUANTO: El inciso (s) del Artículo 1.008 del referido estatuto, establece la facultad de los municipios para contratar con cualquier persona natural o jurídica, la planificación para el desarrollo, administración y operación conjunta, coordinada o delegada de instalaciones para brindar servicios públicos y para la construcción, reparación y mantenimiento de instalaciones municipales. Se dispone que tales actividades incluirán la contratación de proyectos conjuntos con entidades privadas para, entre otras cosas, el desarrollo de proyectos, operaciones y actividades de ecoturismo y/o turismo sostenible, y cualesquiera otros donde el municipio requiera la participación de personas naturales o jurídicas externas para la viabilidad de los proyectos y programas. La formalización de la contratación requerirá la aprobación previa de la Legislatura Municipal cuando el contenido del contrato incluya disposiciones de desarrollo, administración y operación conjunta, coordinada o delegada de instalaciones o propiedad municipal donde la entidad o persona, natural o jurídica, con o sin fines de lucro, vaya a hacer uso de la propiedad municipal, ya sea mediante permuta, gravamen, arrendamiento, venta, donación o cesión de propiedad municipal de conformidad con el Artículo 2.021 del Código Municipal.

POR CUANTO: El inciso (m) del Artículo 1.039 del Código Municipal autoriza a la Legislatura Municipal a aprobar aquellas ordenanzas, resoluciones y reglamentos sobre asuntos y materias de la competencia o jurisdicción municipal que, de acuerdo con el propio Código Municipal o a cualquier otra ley, deban someterse a su consideración y aprobación.

POR CUANTO: El Artículo 2.021 del Código Municipal requiere la aprobación de la Legislatura Municipal a toda permuta, gravamen, arrendamiento, venta, donación o cesión de propiedad municipal, mediante ordenanza o resolución. Además, dispone que la venta y arrendamiento de cualquier propiedad municipal deberá hacerse mediante el proceso de

subasta pública, con excepción de los casos o instancias en las que el Código Municipal le exima expresamente de este requisito.

POR CUANTO: El inciso (d) del Artículo 2.035 del Código Municipal reconoce, como método de licitación, la Solicitud de Propuestas y/o Solicitud de Propuestas Selladas (en inglés, *Request for Proposals* o “RFP” por sus siglas) para la adquisición bienes, obras y servicios no profesionales, en el cual se permite la negociación entre el oferente y el municipio mientras se evalúan las propuestas recibidas. Este método de licitación también está contemplado en el Capítulo XXII de la Ordenanza Núm. 23, Serie 2001-2002, según enmendada, conocida como el “Código Administrativo del Municipio de San Juan”, en el cual se incorpora el Reglamento de Subastas y Solicitud de Propuestas del Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, el “Reglamento de Subastas”).

POR CUANTO: El inciso 4.1 del Artículo 22.4 del Reglamento de Subastas establece que dicho reglamento será aplicable para todo procedimiento de subasta pública y solicitud de propuestas que lleve a cabo la Junta de Subastas del Municipio de San Juan para toda venta o arrendamiento de propiedad inmueble municipal, con excepción de los casos específicamente exceptuados en el reglamento.

POR CUANTO: El inciso 72 del Artículo 22.7 (7.1) del Reglamento de Subastas define el término “Solicitud de Propuestas (“Request for Proposals – RFP”)” como:

Significará 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. (Énfasis suprido)

POR CUANTO: El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha resuelto que el término “subasta pública” incluye procesos de solicitud de propuestas y que estos son una forma de subasta. El más alto foro judicial 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); véase, además, *R&B Power v. E.L.A.*, 170 DPR 606, 621-622 (2007).

POR CUANTO: El Gobierno del Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, el “Municipio”) ha identificado un predio vacante suyo, ubicado en el Sector Puerta de Tierra en San Juan con potencial de desarrollo y explotación comercial para el beneficio del Municipio y sus ciudadanos. El Municipio interesa identificar el desarrollo y/o explotación comercial más efectivo o idóneo para este predio vacante mediante la promoción de la participación e inversión del sector privado. Ello, en reconocimiento de las ventajas que pueden obtenerse de la combinación de recursos, experiencias y capacidades del sector público y del privado; particularmente en lo pertinente a la agilidad, alcance y durabilidad de los objetivos y resultados trasados en conjunto. El Municipio interesa conocer el insumo del sector privado en cuanto al tipo o tipos de estructuras y actividad comercial que pueda desarrollarse en el predio, en atención a su viabilidad, rentabilidad y los beneficios que pueda brindarle al Municipio y al sector. A tenor, el Municipio también interesa atraer la experiencia y conocimientos especializados del sector privado, particularmente en cuanto a la inversión del capital necesario para el desarrollo, operación y mantenimiento de la estructura y actividad propuesta.

que
JLW
m

POR CUANTO: El Municipio entiende conveniente llevar a cabo las investigaciones, análisis, procesos y cualquier otra acción necesaria para anunciar un proceso de selección mediante el mecanismo de solicitud de propuestas para identificar la mejor propuesta para el desarrollo y explotación comercial del predio vacante identificado; para identificar y seleccionar a la entidad privada con la experiencia, capacidad financiera y operacional necesaria para ejecutar y desarrollar la propuesta en colaboración con el Municipio; y para suscribir los acuerdos correspondientes con la entidad privada seleccionada.

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 el análisis, estudios y cualquier otra acción que resulte necesaria o conveniente para la celebración de un procedimiento de solicitud de propuestas, a los fines de auscultar e identificar, con la participación del sector privado, la mejor propuesta para el desarrollo y explotación comercial del predio vacante municipal ubicado en el Sector Puerta de Tierra, que se describe a continuación:

DESCRIPCIÓN: URBANA/RUSTICA/RURAL: Lot of land at Puerta de Tierra suburb of the city, consisting of 5,317.61 m², bound on: NORTE: With S. Agustín Street, 58.30M; SUR: with Ports Authority, 54.38M; ESTE: with Esso Standard Oil Co. (Puerto Rico), 97.52M; OESTE: with Valdés Street, 91.47M. (Insc. #26)



TRACTO: Tracto no pudo ser verificado, el folio está deteriorado.

DOMINIO: Consta inscrita a favor del Municipio de San Juan, según consta la Esc. #6, otorgada en San Juan, el 22 de septiembre de 1981, ante el Notario Juan G. Nieves Cassas, aclarada por la Esc. #4, otorgada el 18 de agosto de 1983, ante el mismo notario. (Insc. #29)



Finca: #621 BIS, inscrita al folio 186 del tomo 2 de Puerta de Tierra, Registro de la Propiedad de San Juan, Sección I.

Sección 2da: Se autoriza al Municipio, representado por su Alcalde o el funcionario en quien este delegue, a seleccionar la propuesta que se considere más apropiada y provechosa para el

Municipio, la ciudadanía y el sector donde ubica, y al proponente que habrá de desarrollarla, en consideración, pero no limitado, a los siguientes criterios:

- (i) viabilidad y rentabilidad de la propuesta para el desarrollo del predio;
- (ii) los beneficios que pueda brindar al desarrollo económico del sector y al Municipio en general;
- (iii) protección a la comunidad circundante y su compatibilidad con la actividad social y comercial del área;
- (iv) innovación y creatividad;
- (v) experiencia y reputación del proponente en la industria y en el desarrollo de la propuesta identificada o en propuestas similares;
- (vi) término de tiempo propuesto para el contrato, el que no podrá exceder de noventa (90) años, y
- (vii) capacidad financiera del proponente, entre otros.

Sección 3ra: El proceso se abrirá a toda persona natural o jurídica que cumpla con los parámetros, términos y condiciones establecidos mediante el proceso competitivo, donde se analizarán las propuestas presentadas y se escogerán aquellas que redunden en el mayor beneficio para el Municipio, según los parámetros de política pública establecidos por el Alcalde. Asimismo, se confirmará que las propuestas estén dentro del marco permitido por los estatutos y reglamentos federales y estatales vigentes que puedan aplicar a las propuestas presentadas.



Sección 4ta: Se faculta al Alcalde, o al funcionario en quien este delegue, a suscribir aquellos documentos legales y administrativos relacionados al análisis, estudios o investigación necesarios para evaluar la viabilidad de las propuestas presentadas. Además, se autoriza al Alcalde, o al funcionario en quien este delegue, a firmar los documentos legales y administrativos necesarios o convenientes para llevar a cabo la transacción de derechos reales que surja del proceso de solicitud de propuesta que en esta Ordenanza se autoriza y para dar cumplimiento a las disposiciones aquí contenidas.

Sección 5ta: Se faculta al Alcalde del Municipio, o al funcionario en quien este delegue, a 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 omitido la autorización expresa de algún asunto en particular en la misma.

Sección 6ta: Se autoriza al Alcalde, o el funcionario en quien este delegue, a otorgar cualquier otro documento o instrumento público que sea necesario o incidental para cumplir con los propósitos de esta Ordenanza.

Sección 7ma: 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 invalida cualquier parte, párrafo, sección u oración de la misma, la determinación a tales efectos sólo afectará aquella parte, párrafo, sección u oración cuya inconstitucionalidad, nulidad o invalidez hubiese sido declarada inconstitucional, permaneciendo en pleno vigor las restantes disposiciones.

Sección 8va: Cualquier Ordenanza, Resolución o Acuerdo, que en todo o en parte adviniere incompatible con la presente, queda por virtud de ésta, derogada hasta donde existiere tal incompatibilidad.

Sección 9na: Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente luego de su aprobación.



Ada M. Clemente González
Presidenta Pro Tempore

YO, MELIAVEL SANTIAGO RIVERA, 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 7 de noviembre de 2025,

que consta de ocho (8) páginas, con los votos afirmativos de los legisladores municipales Carlos R. Acevedo Acevedo, Víctor S. Berrios Sierra, Ingrid C. Colberg Rodríguez, Luis A. Crespo Figueroa, Norma Devarie Díaz, Diego G. García Cruz, Camille Andrea García Villaflaño, Alberto J. Giménez Cruz, Giorenid L. González Núñez, Ángela Maurano Debén, Milton Maury Martínez, Alba Iris Rivera Ramírez, Nitza Suárez Rodríguez y la presidenta *Pro Tempore* Ada M. Clemente González. Las legisladoras municipal Gloria I. Escudero Morales y Carmen S. Torres Rodríguez no participaron de la votación final por encontrarse excusada de la sesión. La legisladora municipal Daisy Sánchez Collazo se ausentó de la sesión.

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 ocho (8) páginas de que consta la Ordenanza Núm. 27, Serie 2025-2026, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 7 de noviembre de 2025.

Meliavel Santiago Rivera
Secretaria

Aprobada: 10 de noviembre de 2025.

Firma del Alcalde.

Miguel A. Romero Lugo
Alcalde