

**MUNICIPIO DE LA CIUDAD CAPITAL
SAN JUAN BAUTISTA¹**

**RESOLUCION NUM. 51
SERIE 2004-2005
(P. de R. Núm. 62, Serie 2004-2005)**

APROBADA:

26 DE ENERO DE 2005

RESOLUCION

AUTORIZAR AL MUNICIPIO DE SAN JUAN, REPRESENTADO POR SU ALCALDE O EL FUNCIONARIO EN QUIEN ESTE DELEGUE, A SOLICITAR PROPUESTAS PARA EL DESARROLLO DE UN PROYECTO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y ESTACIONAMIENTO PUBLICO, EN TERRENOS MUNICIPALES SITOS EN LA CALLE CANALS, NÚMERO 256, EN SANTURCE, INCLUYENDO LA OBTENCION DE PROPUESTAS PARA SU VENTA O CESION; DEROGAR LA RESOLUCION NÚM. 147, SERIE 2001-2002; Y PARA OTROS FINES.

POR CUANTO: El 1ro. de mayo de 2002, se aprobó la Resolución Núm. 147, Serie 2001-2002, a los fines de autorizar al Alcalde de San Juan a vender mediante subasta pública un predio de terreno sito en la Sección Norte del Barrio Santurce de San Juan, Calle Canals, Número 256, con cabida de 1,434.50 metros cuadrados. Disponiéndose, que el licitador seleccionado debía diseñar y construir un complejo mixto que contuviese un mínimo de cuarenta (40) estacionamientos públicos y cuarenta (40) unidades residenciales para la venta en el mercado privado; y para otros fines;

POR CUANTO: Se consideraba, además, en dicha Resolución que los licitadores podían considerar fondos del Programa "HOME" para un veinte por ciento (20%) de los hogares (unidades de vivienda básica) que se construyesen como parte del proyecto;

POR CUANTO: Por otra parte, se establecía una contingencia la cual requería la aprobación del diseño de las facilidades de vivienda con sus respectivas unidades de estacionamiento y el del estacionamiento público, por parte del Departamento de Urbanismo y de la entonces División de Vivienda del Departamento de Desarrollo Económico, Turismo y Vivienda del Municipio de San Juan, ahora Departamento de Vivienda;

POR CUANTO: Del mismo modo, se establecía un "comité evaluador" para las propuestas, para conformar un cuerpo consultivo para la Junta de Subasta;

¹ Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

POR CUANTO: No obstante, por la naturaleza misma del proyecto, según se requería en dicha Resolución, unido al aumento vertiginoso de los costos de construcción en el último año, y la limitación que provoca para este proyecto la cabida de la parcela antes descrita, se le ha hecho difícil al Municipio de San Juan la tarea de insertar o atraer al sector privado para el desarrollo de un proyecto de vivienda multifamiliar y estacionamiento público que responda a las realidades del mercado y propenda a su viabilidad financiera;

POR CUANTO: Es por ello que esta Resolución retoma la problemática existente y contempla la autorización para que el Municipio de San Juan, representado por su Alcalde, Hon. Jorge A. Santini Padilla, o el funcionario en quien éste delegue, solicite propuestas para el desarrollo de un proyecto de vivienda multifamiliar y estacionamiento público en terrenos municipales sitios en la Calle Canals, Número 256, en Santurce, incluyendo la obtención de propuestas para su venta o cesión, según dispuesto en la presente Resolución, permitiendo que sea el propio mercado quien proponga la capacidad que pueda tener el proyecto para alojar vivienda multifamiliar y proveer espacios para estacionamiento público;

POR CUANTO: Con esos precedentes, se propone la derogación de la Resolución Núm. 147, Serie 2001-2002, aprobada el 1ro de mayo de 2002, para que sea sustituida por la presente, según se dispone subsiguientemente;

POR CUANTO: El Municipio de San Juan es dueño y titular en pleno dominio y tiene la plena facultad legal para enajenar la parcela que se describe a continuación:

“**URBANA:** Radicado en la Calle Canals número doscientos cincuenta y seis (256) Barrio Santurce del término municipal de San Juan, Puerto Rico, con una cabida de mil cuatrocientos cincuenta y cinco metros cuadrados con cinco mil trescientos dieciséis diezmilésimas de otro (1,455.5316 m.c.) equivalentes a Cero cuerdas con tres mil setecientos tres diezmilésimas de otra (0.3703), colindando por el Norte con el solar de Don Eduardo Soler en tres alineaciones en línea recta y con el estacionamiento público municipal en una alineación; por el Sur con el solar de Doña Consuelo Georgina Látimer en siete alineaciones y con el solar de Don José María Calderón en una alineación; por el Este con la Calle Canals (antes Calle Látimer) en tres alineaciones; y por el Oeste con un parque pasivo municipal en una alineación diagonal y con el estacionamiento municipal en una alineación. Contiene un edificio de dos plantas de hormigón con facilidades anexas”.

Se encuentra inscrita al Folio Número Ciento Cincuenta (150) del Tomo Quinientos Noventa (590) de Santurce Norte, Finca Número Tres Mil Seiscientos Treinta y Seis (3,636);

POR CUANTO: Luego de un estudio ponderado del proyecto antes descrito, a la luz de las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenación Territorial que entró en vigor el 13 de marzo de 2003, el Municipio de San Juan entiende que se sirve mejor el interés público al disponer de dichos solares para el desarrollo de un proyecto innovador de uso mixto para vivienda multifamiliar y estacionamiento público tomando en consideración las nuevas políticas matrices sobre redesarrollo y revitalización. Precisamente, como políticas matrices, el Plan de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan se basa en una “Visión Urbanística Sustentable” que precisa un esfuerzo por recuperar la ciudad, su estructura morfológica, su individualidad colectiva, y su espacio urbano. Tanto la política pública establecida desde el Memorial como el desarrollo de los Planes Especiales, el Programa y la Reglamentación se han guiado por los preceptos que plantea el Desarrollo Sustentable. Esta visión permite lograr un balance entre el uso

depredador de los recursos y su conservación, pues propone opciones para el manejo adecuado de los mismos a todos los niveles de intervención. La concretización física de esta visión y las políticas públicas que la sustentan se plasman en el Proyecto de Ciudad, como plano prospectivo de la ciudad posible. Este recoge y articula las tres (3) iniciativas de desarrollo inteligentes: (1) Redesarrollo, (2) Revitalización y (3) Conservación. Como parte de los instrumentos de implantación de esta política de planificación, el Plan de Ordenación Territorial cuenta con los mecanismos de reparcelación, bonificación, amenidades y distritos sobrepuestos de redesarrollo. Estos mecanismos se desarrollaron con el propósito de estimular el proceso de revitalización necesario para rescatar los múltiples espacios en deterioro y subutilizados;

POR CUANTO: Propuesto de esta manera, el proyecto que aquí se plantea concibe dar inicio a un ordenamiento del sector en forma útil, eficiente y estética, de modo que pueda promoverse el desarrollo social y económico, lograr el buen uso de los suelos urbanos, aumentar la base de recaudo municipal y mejorar la calidad de vida de sus habitantes presentes y futuros;

POR CUANTO: El desarrollo de un proyecto innovador de uso mixto residencial-estacionamiento público concebido en los terrenos antes descritos, se encuentra más a tono con los planes de esta administración municipal conforme a las políticas matrices del Plan de Ordenación Territorial, entre otros, incluyendo implantar la nueva política pública estatal y municipal dirigida a la repoblación de los centros urbanos y su redesarrollo y revitalización, así como la construcción de conglomerados de vivienda y la maximización de los servicios de transportación colectiva;

POR CUANTO: Para la realización de este proyecto se interesa incentivar la cooperación público-privada en la que el sector privado y el público desarrollan una empresa común que redunde en el bienestar general de los ciudadanos de San Juan. En este sentido, el Municipio de San Juan se constituye en un agente iniciador, facilitador y coordinador que servirá como cauce inmediato de participación del sector privado en asuntos de fin público relacionados con el progreso económico y el desarrollo de vivienda en la Ciudad Capital. Este proceso se enmarca en la perspectiva internacional de desarrollo sobre nuevas modalidades de gestión urbanística en áreas metropolitanas, basadas en fórmulas alternativas al tradicional tratamiento legal del proceso urbanístico, a partir del nuevo rol adoptado por las principales ciudades internacionales, sumado al cambio de orientaciones y estrategias en política urbana derivado del déficit gubernamental y el nuevo orden económico mundial, aspectos que en su conjunto han exigido un reposicionamiento teórico del planeamiento urbano a la vez que revalorizan el rol del urbanismo, por representar las intervenciones urbanas de gran escala, herramientas importantes para la gestión y promoción de la ciudad;

POR CUANTO: La presente propuesta en la cual se busca la participación del sector privado, en cooperación y empresa con el municipio, está dirigida a atender las nuevas realidades sociales y económicas que han llevado a los gobiernos, particularmente a los municipios, al límite de sus capacidades para sostener demandas ilimitadas de empleo, vivienda, comercio, industria e infraestructura, entre otros; constituyéndose el financiamiento privado una de las más prometedoras alternativas para incrementar e incentivar el desarrollo económico. Siendo evidente la crisis fiscal que confrontan tanto los gobiernos nacionales, estatales y locales, es tarea impostergable la identificación de opciones no tradicionales en cuanto a cursos de acción capaces de ofrecer solución a los problemas particulares de la renovación urbana;

POR CUANTO: La reestructuración acelerada de la economía mundial, posible por el vertiginoso cambio tecnológico aplicado a las comunicaciones, al comercio internacional y la administración y manejo de la información, ha precipitado un proceso de reestructuración social y política en los Estados Unidos. Los efectos de ese proceso se

han extendido a Puerto Rico. Las limitaciones económicas que confrontan hoy el estado y los gobiernos municipales no le permiten ser proveedores de servicios, patronos de última instancia y agentes de distribución de ingresos y riqueza. El financiamiento de la infraestructura compite con prioridades gubernamentales de corto plazo. Por ello, urge poner en marcha una estrategia que permita y estimule la participación privada en el riesgo, y en el rendimiento, que implica la inversión en la creación, operación y mantenimiento de la estructura urbana. Por otro lado, la experiencia ha demostrado que sin una fuerte iniciativa pública no se ponen en marcha verdaderos proyectos transformadores de la ciudad. En este sentido, la concertación y la cooperación, requieren iniciativa gubernamental, innovación legal y financiera y consenso ciudadano. Es por ello que se concibe la cooperación público-privada en forma de una empresa común;

POR CUANTO: La propuesta participación privada es más necesaria aún en proyectos de renovación urbana donde los costos relacionados con la adquisición de terrenos y el diseño y construcción de proyectos de impacto urbanístico no pueden ser asumidos económicamente por los gobiernos municipales, lo que resulta en un estado de inamovilidad que redundará en un alarmante estado de deterioro físico y ambiental de la ciudad, en detrimento de una mejor calidad de vida para todos los ciudadanos;

POR CUANTO: El área metropolitana de San Juan, constituye uno de los espacios estratégicos más importantes con los que cuenta Puerto Rico, no solo por la imagen emblemática que tiene la misma, sino también porque aquí se concentra un elevado número de actividades de carácter administrativo, financiero, cultural, comercial y de servicios, los que en conjunto, han contribuido a dotar a San Juan de una base económica con un extenso grado de diversificación. Sin embargo, se observa cada vez más un ritmo acelerado de desempleo, despoblación y escasez de vivienda para diversos sectores que ha reducido significativamente la vitalidad urbana en los últimos años. También es observable un grave deterioro del espacio público y la infraestructura; la migración de actividades comerciales e industriales hacia la periferia de la ciudad y municipios circundantes; áreas y comunidades social y económicamente deprimidas; falta de optimización del suelo; usos inconexos; pérdida de densidad; usos no conformes; falta de conservación de suelos; falta de maximización de recursos de transporte colectivo, etc.;

POR CUANTO: Esta inquietud se ve también reflejada a nivel del gobierno central lo cual se refleja en la aprobación de la Ley Número 212 de 29 de agosto de 2002, según enmendada, conocida como la “Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos”, la cual establece como política pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico el repoblar, fortalecer y revitalizar los centros urbanos mediante, entre otros medios, el desarrollo y la ocupación de viviendas, la rehabilitación de las áreas comerciales, el arbolaje de las aceras y las plazas, la creación de áreas de estacionamiento, el desarrollo de áreas comunitarias, parques y espacios recreativos, la construcción y reparación de estructuras y la edificación en solares baldíos. También se declara política pública, la inversión prioritaria de las agencias del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y de los municipios en dichos centros urbanos, así como el fomentar la inversión privada en el desarrollo de los centros urbanos de los municipios. Sobre esta inversión privada se dice que urge el desarrollo de instrumentos creativos que permitan que el sector privado se vincule con alto compromiso a los proyectos de revitalización, al tiempo que recibe incentivos que le permitan invertir en los centros urbanos. El estatuto impone la creación de instrumentos que hagan rentable la inversión privada en los centros urbanos con garantía por parte del gobierno de que se reducirán al máximo los trámites gubernamentales; y un acuerdo de sociedad entre el gobierno central, los municipios y el sector privado; “socios en el desarrollo del gran proyecto del Siglo XXI, la Ciudad Habitable”. Siguiendo esta línea, se reconoce que la participación del sector privado en

la rehabilitación de los centros urbanos es indispensable y debe estimularse la inversión de dicho sector;

POR CUANTO: A los fines de lograr las metas que se proponen mediante esta Resolución, es necesario que el Municipio de San Juan haga uso de las facultades conferidas por ley y reglamento de modo que la realización de los proyectos interesados por el municipio puedan ser costo eficientes para el sector privado y así estimular su inversión en los mismos;

POR CUANTO: A tales fines, el Municipio de San Juan interesa, y así se autoriza al Hon. Jorge A. Santini Padilla, o el funcionario en quien éste delegue, a solicitar propuestas para el desarrollo de un proyecto de vivienda multifamiliar y estacionamiento público en terrenos municipales sitios en la Calle Canals, Número 256, en Santurce, incluyendo la obtención de propuestas para su venta o cesión, según dispuesto en la presente Resolución, permitiendo que sea el propio mercado quien proponga la capacidad que pueda tener el proyecto para alojar vivienda multifamiliar y proveer espacios para estacionamiento público;

POR CUANTO: El Municipio de San Juan establecerá por escrito los términos y condiciones que deberán cumplirse para el desarrollo del proyecto, incluyendo aquellos relativos a las especificaciones que se requieran para lograr el arrendamiento, venta o cesión de los terrenos, y que mejor garanticen la consecución del fin público aquí propuesto;

POR CUANTO: El desarrollo de vivienda permanente concebido en los terrenos antes descritos, y la creación de nuevos espacios de estacionamiento, se encuentra más a tono con los planes de esta administración municipal de repoblar los centros urbanos de forma regular y fija, y a la misma vez, atender la problemática característica del lugar en torno a la disponibilidad de estacionamiento público;

POR CUANTO: Para lograr los propósitos antes enunciados, el Municipio de San Juan interesa recibir propuestas para el diseño, construcción y venta del proyecto en la parcela descrita con anterioridad;

POR CUANTO: A los fines de lograr la viabilidad económica del proyecto e incentivar la participación del sector privado en el mismo, el Municipio de San Juan, representado por su Alcalde, Hon. Jorge A. Santini Padilla, o el funcionario en quien éste delegue, podrá proponer la venta de los terrenos al licitador agraciado mediante el pago diferido a prorrata del precio de compra, por cada unidad de vivienda construida. Este esquema de financiamiento del precio de venta o valor de los terrenos podrá conllevar el pago de intereses. También se podrá concebir un descuento a prorrata por cada espacio de estacionamiento público construido por el licitador agraciado y que sea cedido al Municipio de forma permanente. Sin embargo, nada de lo anterior será impedimento para que el Municipio de San Juan formule aquellas estrategias que mejor le garanticen la consecución del fin público aquí propuesto;

POR CUANTO: El Artículo 9.005 de la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, denominada como "Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", 21 L.P.R.A. § 4455, dispone que toda permuta, gravamen, arrendamiento, venta o cesión de propiedad municipal deberá ser aprobada por la Legislatura Municipal, mediante Ordenanza o Resolución al efecto. Además, establece que la venta de cualquier propiedad municipal deberá hacerse mediante el procedimiento de subasta pública, excepto en los casos establecidos por ley.

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

Sección 1ra.: Derogar la Resolución Núm. 147, Serie 2001-2002.

Sección 2da.: Autorizar al Municipio de San Juan, por medio de su Alcalde o el funcionario en quien éste delegue, a solicitar propuestas para el desarrollo de un proyecto de vivienda multifamiliar y estacionamiento público en terrenos municipales sitios en la Calle Canals, Número 256, en Santurce, incluyendo la obtención de propuestas para su venta o cesión, según dispuesto en la presente Resolución, permitiendo que sea el propio mercado quien proponga la capacidad que pueda tener el proyecto para alojar vivienda multifamiliar y proveer espacios para estacionamiento público.

Sección 3ra.: El Municipio de San Juan establecerá por escrito los términos y condiciones que deberán cumplirse para el desarrollo del proyecto, incluyendo aquellos relativos a las especificaciones que se requieran para lograr la venta o cesión de los terrenos, y que mejor garanticen la consecución del fin público aquí propuesto.

Sección 4ta.: Autorizar al Municipio de San Juan, por medio de su Alcalde o el funcionario en quien éste delegue, a solicitar propuestas para el desarrollo del proyecto y establecer aquellos términos y condiciones necesarios para su cumplimiento, tales como, pero sin limitarse a, los siguientes: (i) tamaño del proyecto (unidades comerciales, unidades de vivienda básica y espacios de estacionamiento); (ii) amenidades; (iii) precio; (iv) especificaciones mínimas sobre área, dimensiones y calidad del diseño; (v) normas de construcción y desarrollo, incluyendo los requisitos de accesibilidad para personas impedidas y otros estándares y normas de trabajo; (vi) requisitos para la evaluación de propuestas y aprobación o adjudicación, incluyendo el establecimiento de factores de evaluación y puntuación; (vii) proceso de evaluación y fechas límites; (viii) período o tiempo de construcción; (ix) requisitos especiales; (x) documentos requeridos para procesar las propuestas, incluyendo la aprobación de formularios para tales fines; (xi) condiciones especiales y generales; (xii) certificaciones; (xiii) prestación de fianza; (xiv) pólizas de seguro; y (xv) cualesquiera otros requeridos por ley y/o reglamento o que sean necesarios y convenientes para cumplir con los propósitos de esta Resolución o que mejor cumplan con el interés programático del Municipio de San Juan y la política pública aquí establecida.

Sección 5ta.: El Municipio de San Juan, representado por su Alcalde, Hon. Jorge A. Santini Padilla, o el funcionario en quien éste delegue, podrá proponer la venta de los terrenos al licitador agraciado mediante el pago diferido a prorrata del precio de compra, por cada unidad de vivienda construida. Este esquema de financiamiento del precio de venta o valor de los terrenos podrá conllevar el pago de intereses. También se podrá concebir un descuento a prorrata por cada espacio de estacionamiento público construido por el licitador agraciado y que sea cedido al Municipio de forma permanente. Sin embargo, nada de lo anterior será impedimento para que el Municipio de San Juan formule aquellas estrategias que mejor le garanticen la consecución del fin público aquí propuesto

Sección 6ta.: Autorizar al Municipio de San Juan a gestionar o tramitar y obtener, ante cualquier organismo administrativo estatal y/o federal, cualesquiera permisos y/o endosos necesarios para la realización del proyecto.

Sección 7ma.: Autorizar nuevo uso, en los terrenos aquí descritos, consistente con el desarrollo de un proyecto de vivienda multifamiliar y estacionamiento público, y declarando este uso como uno de fin público.

Sección 8va.: Se observará el procedimiento de subasta establecido en el Artículo 9.005 de la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, denominada como "Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", 21 L.P.R.A. § 4455, el cual dispone que la venta y arrendamiento de cualquier propiedad municipal deberá hacerse mediante el procedimiento de subasta pública.

Sección 9na.: La propuesta que finalmente resultare favorecida y recomendada por la Junta de Subastas será presentada ante la Legislatura Municipal del Municipio de San Juan para su aprobación final.

Sección 10ma.: Las disposiciones de esta Resolución son independientes y separadas unas de otras, y si un tribunal competente declarare inconstitucional, nula o inválida cualquier sección, disposición, párrafo, oración o cláusula de la misma, la decisión de tal tribunal no afectará la validez de sus restantes disposiciones.

Sección 11ma.: 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.

Sección 12ma.: Esta Resolución comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

Elba A. Vallés Pérez
Presidenta

YO, CARMEN M. QUIÑONES, SECRETARIA DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN, PUERTO RICO:

CERTIFICO: Que la precedente es el texto original del Proyecto de Resolución Número 62, Serie 2004-2005, aprobado por la Legislatura Municipal de San Juan, Puerto Rico, en la Sesión Extraordinaria, celebrada el día 19 de enero de 2005, con los votos afirmativos de los Legisladores Municipales; las señoras Sara de la Vega Ramos, Linda A. Gregory Santiago, Paulita Pagán Crespo, Migdalia Viera Torres; y los señores Roberto Acevedo Borrero, José A. Berlinger Bonilla, José A. Dumas Febres, Roberto Fuentes Maldonado, Diego G. García Cruz, Angel L. González Esperón, S. Rafael Hernández Trujillo, Ramón Miranda Marzán; y la Presidenta, señora Elba A. Vallés Pérez; y constando haber estado debidamente excusada la señora Dinary Camacho Sierra.

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

Y PARA QUE ASI CONSTE, y a los fines procedentes, expido la presente y hago estampar en las ocho páginas de que consta la misma, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 21 de enero de 2005.

Carmen M. Quiñones
Secretaria
Legislatura Municipal de San Juan

Aprobada:

__ de _____ de 2005

Jorge A. Santini Padilla
Alcalde