

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

**RESOLUCION NUM. 52
SERIE 2004-2005
(P. de R. Núm. 63, Serie 2004-2005)**

APROBADA:

26 DE ENERO DE 2005

RESOLUCION

PARA 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 USO MIXTO RESIDENCIAL-COMERCIAL-TURISTICO EN TERRENOS MUNICIPALES SITOS EN LA CALLE SAN AGUSTIN, ESQUINA CALLE VALDES Y CALLE DEL TREN, EN PUERTA DE TIERRA, INCLUYENDO LA OBTENCION DE PROPUESTAS PARA SU ARRENDAMIENTO, VENTA O CESION; Y PARA OTROS FINES.

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

“URBANA: Finca de 5,540 m/c descrita en su inscripción vigésimo quinta, de conformidad en parte con el documento presentado en el que se expresa que a virtud de una nueva mensura de esta finca practicada por el ingeniero civil Flavio Acarón Ortiz, la finca de este número arrojó una cabida de 5,317.71 centímetros cuadrados y su descripción que se transcribe al idioma inglés es del modo siguiente: *Lot of land at Puerta de Tierra suburb of this city consisting of five thousand three hundred seventeen and seventy one hundredths square meters bound on the NORTH with San Agustín Street fifty eight and thirty hundredths meters, SOUTH with Ports Authority fifty four and thirty eight hundredths meters, EAST with Esso Standard Oil Company (PR) ninety seven and fifty two hundredths meters, WEST with Valdés Street, ninety one and forty seven hundredths meters.*

¹ Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

Se encuentra inscrita al Folio Número Ciento Ochenta y Tres (183) del Tomo Doce (12) de Puerta Tierra, Finca Número Seiscientos Veintiuno (621) del Registro de la Propiedad de San Juan.”

“**URBANA:** Parcela de terreno de forma irregular localizada en el Barrio de Puerta de Tierra del término municipal de San Juan, Puerto Rico, con una cabida de 3,280 metros cuadrados con 52 centésimas de otro; en lindes por el NORTE, con la Calle San Agustín y terrenos de la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda de Puerto Rico; por el SUR, con la Autoridad de los Puertos y la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda de Puerto Rico; por el ESTE, con la Calle San Andrés y terrenos de la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda de Puerto Rico; y por el OESTE, con la Esso Standard Oil Company (Puerto Rico).

Se encuentra inscrita al Folio Número Veintitrés (23) del Tomo Veinticuatro (24) de Puerta de Tierra, Finca Número Doscientos Ochenta y Seis (286) del Registro de la Propiedad de San Juan.”;

POR CUANTO: La parcela está físicamente localizada en la Calle San Agustín, Número 134, Esquina Calle Valdés y Calle Del Tren, Sector Puerta de Tierra;

POR CUANTO: La referida propiedad está enmarcada dentro de un Distrito CT-3 (Comercial Turístico) y Distrito RD-1 (Distrito Sobrepuesto de Redesarrollo – Area Urbana Central o Corredores Urbanos), según el Mapa de Calificación de Suelo del Municipio de San Juan. Los Distritos CT-1, CT-2 y CT-3 se establecen para promover el desarrollo ordenado y estético, y para clasificar áreas comerciales y residenciales en Zonas de Interés Turístico. Específicamente, el Distrito CT-3 comprende terrenos que, por su localización, disponibilidad de infraestructura, pueden desarrollarse, o se han desarrollado, a una alta intensidad y se establece para actividades que apoyen, complementen o no socaven la actividad turística. Por su parte, el Distrito RD-1 es un distrito sobrepuesto que se establece con el propósito de viabilizar los objetivos y políticas públicas enunciadas en el Plan de Ordenación Territorial, particularmente las relacionadas con la revitalización, rehabilitación, repoblación y redesarrollo en todo el suelo urbano del Municipio de San Juan. Recoge las estrategias, normas conceptuales y recomendaciones de los Planes Especiales PET, RIC y ARE y los convierte en parámetros y normas reglamentarias con el propósito de no violentar los derechos adquiridos de desarrollo ni la institución de los modelos tradicionales vigentes. Además tiene la misión de viabilizar la conservación de los suelos especialmente protegidos y estimular la inversión privada en dichos sectores de la Ciudad, compartiendo las cargas y beneficios del desarrollo entre el sector privado y el público. Se persigue fomentar la intensificación de usos y consolidación en las áreas urbanas, promoviendo un uso eficiente del suelo, de la infraestructura existente y futura, y de los servicios e instalaciones públicas. Su virtud es viabilizar un sistema de transportación pública y recuperar el espacio urbano de la Ciudad. Es importante apuntar que según queda establecido en la Sección 1.09 del Reglamento de Ordenación Territorial, las normas de los Distritos Sobrepuestos prevalecerán sobre cualquier otra norma o instrumento de planificación aplicable. Dentro de los Distritos Sobrepuestos, las normas del Distrito TU prevalecerán sobre las normas de los Distritos RD cuando exista concurrencia de las normas;

POR CUANTO: Los Distritos de Redesarrollo se establecen, además, con el propósito de recuperar la ciudad, su espacio público, lograr una mayor accesibilidad peatonal y

vehicular complementaria a los sistemas de transporte público, favorecer un aumento en densidad poblacional, alturas, área bruta de piso así como de construcción, y crear un ambiente urbano con vitalidad y dinamismo socioeconómico y la seguridad necesaria para sus habitantes. Se persigue facilitar la implantación de las políticas de redesarrollo de los cascos y centros urbanos mediante operaciones de transformación, densificación y consolidación de la estructura urbana existente, y vincular los instrumentos reglamentarios a programas de incentivos para desarrollos de mediana y alta densidad, así como para el redesarrollo de edificios y solares infrautilizados;

POR CUANTO: La propiedad tiene enclavada una estructura de concreto de dos (2) plantas las cuales están levantadas en columnas, con un área total de 27,848 pies cuadrados, la cual está alquilada como almacén al Departamento de la Familia y Comunidad del Municipio de San Juan. También existen otras estructuras de menor consideración, una de las cuales está ocupada por Godwin & González Specialty Equipment, Inc., como taller de soldadura para equipo pesado;

POR CUANTO: A los fines de lograr el mejor desarrollo de esta propiedad, y cumplir con los objetivos de redesarrollo y revitalización del Plan de Ordenación Territorial, el Municipio de San Juan entiende necesario y conveniente disponer de la propiedad antes descrita para el desarrollo de un proyecto innovador de uso mixto residencial-comercial-turístico;

POR CUANTO: Dada la condición de San Juan por ser capital de Puerto Rico y su rol como el principal municipio de la región, una de las áreas de prioridad es la adecuación de la infraestructura de la ciudad como base para el funcionamiento efectivo del sistema urbano en general. El objetivo principal es la recuperación de la ciudad mediante proyectos de rehabilitación y redesarrollo de los centros urbanos para fomentar su desarrollo económico y promover estas áreas para actividad comercial, turística y residencial;

POR CUANTO: De esta manera, el proyecto que aquí se propone 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-comercial-turístico concebido en los terrenos antes descritos se encuentra más a tono con los planes de esta administración municipal dirigido a impulsar y propiciar la utilización intensiva de terrenos en las áreas urbanas mediante renovación, rehabilitación y nuevos desarrollos para promover la generación de oportunidades de empleo y la expansión de la actividad económica en todas sus vertientes;

POR CUANTO: Con la aprobación de este proyecto se promueven los planes específicos delineados para el sector al perseguir los siguientes fines: (i) rehabilitación de la infraestructura; (ii) reestructurar trazado en Sector de Puerta de Tierra; (iii) desarrollo de vivienda en combinación con comercio mediante la reutilización de solares y estructuras subutilizadas; (iv) promoción de proyectos turísticos que activen el área y promuevan la conexión peatonal entre la Isleta de San Juan, Isla Grande y Condado; (v) desarrollar facilidades de estacionamiento; (vi) crear incentivos económicos para la programación del área como una zona de usos mixtos de interés turístico; entre otros;

POR CUANTO: También se cumple con las estrategias elaboradas para promover el desarrollo sostenible, tales como: Promover el crecimiento dentro de los límites urbanos y el

aprovechamiento óptimo del suelo mediante el desarrollo compacto, la consolidación y densificación urbana (“urban infill”), la reinversión en los centros urbanos y el mantenimiento y renovación de su infraestructura; Promover la preservación, el uso mixto y la vitalidad urbana y desalentar el desarrollo monofuncional de grandes extensiones de terreno; Revitalizar vecindarios y zonas urbanas centrales;

POR CUANTO: Para llevar a cabo este proyecto se interesa incentivar la cooperación público-privada en la que el sector privado y el público desarrollen 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 proyectos de uso mixto 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: 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, turístico 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 un 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”. 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 uso mixto residencial-comercial-turístico en terrenos municipales sitios en la Calle San Agustín, Núm. 134, Esquina Calle Valdés y Calle Del Tren, en Puerta de Tierra, incluyendo la obtención de propuestas para su arrendamiento, venta, o cesión;

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 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 y arrendamiento de cualquier propiedad municipal deberá hacerse mediante el procedimiento de subasta pública;

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

Sección 1ra.: 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 uso mixto residencial-comercial-turístico en terrenos municipales sitios en la Calle San Agustín, Núm. 134, Esquina Calle Valdés y Calle Del Tren, en Puerta de Tierra, incluyendo la obtención de propuestas para su arrendamiento, venta, o cesión.

Sección 2da.: Autorizar al Municipio de San Juan, por medio de su Alcalde o el funcionario en quien éste delegue, a establecer 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.

Sección 3ra.: Autorizar al Municipio de San Juan, representado por su Alcalde, Hon. Jorge A. Santini Padilla, 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 4ta.: Autorizar al Municipio de San Juan a gestionar o trámitar y obtener, ante cualquier organismo administrativo estatal y/o federal, cualesquiera permisos y/o endosos necesarios para la realización del proyecto.

Sección 5ta.: Para la adjudicación del proyecto, según se ha dispuesto en la presente Resolución, se dará cumplimiento al procedimiento de subasta pública, según requerido por los Artículos 9.005 y 10.001 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 y § 4501.

Sección 6ta.: 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 7ma.: 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 8va.: 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 9na.: Esta Resolución comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

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 63, 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