

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

**RESOLUCION NUM. 54
SERIE 2004-2005
(P. de R. Núm. 65, 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 LLEVAR A CABO LA PERMUTA DE VARIAS PARCELAS DE TERRENO MUNICIPAL CON OTRAS PERTENECIENTES AL GOBIERNO CENTRAL; AUTORIZAR LA SOLICITUD DE PROPUESTAS PARA EL DESARROLLO DE LOS TERRENOS MUNICIPALES SITOS EN EL DENOMINADO CENTRO COMERCIAL PLAZA 18, EN SANTURCE, INCLUYENDO LA OBTENCION DE PROPUESTAS PARA SU ARRENDAMIENTO, VENTA Y/O CESION; Y PARA OTROS FINES.

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

Parcela 1-GC

(Estacionamiento Plaza 18)

-----**“URBANA:** Parcela “B” radicada en la Sección Sur del Barrio de Santurce del término municipal de San Juan, con una cabida superficial de dos mil seiscientos uno punto cero cero metros cuadrados (2,601.00 m.c.), equivalentes a cero punto seis mil seiscientos diecisiete de cuerda (0.6617 cda.), colinda por el Norte, con la parcela “C”; por el Sur, con la Calle Corchado; por el Este, con terrenos del Municipio de San Juan; y por el Oeste, con la Calle Labra.-----

-----No enclavan estructuras en dicha parcela.-----
-----Inscrita al Folio Sesenta y Seis (66) del Tomo Doscientos Cincuenta y Dos (252), Finca Número Siete Mil Seiscientos Ochenta y Tres (7,683), Inscripción Primera (1ra).”-----

¹ Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

Parcela 2-GC

(Plaza el Portal)

----“**URBANA:** Solar que radica en la Sección Norte del Barrio de Santurce de esta ciudad con una cabida superficial de seiscientos once metros y treinta y un centésimos cuadrados (611.31 m.c.), en lindes, por el Norte, con la finca principal de la cual se segrega; por el Sur, con el Círculo de la Calle Condado; por el Este, con la Calle Condado; por el Este, con la Calle Condado; y por el Oeste, con la Calle Luisa.-----

----No enclavan estructuras en dicha parcela.-----

----Inscrita al Folio Noventa y Tres (93) del Tomo Cuatrocientos Doce (412) (S.N.), Finca Número Quince Mil Setecientos Noventa y Uno (15,791), Inscripción Primera (1ra).-----

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:

Parcela 1-MSJ

(Metrobus)

----“**URBANA:** Solar marcado con el #34 del plano de la urbanización. Compuesto de 266.95 metros cuadrados, radicado en el Barrio Santurce de la Ciudad de San Juan, Puerto Rico, colinda por el NORTE, en 11.16 metros, con Enrique Adsuar; por el SUR, en 11.16 metros, con la Carretera Nueva del Sur, o sea, Avenida Fernández Juncos; por el ESTE, en 25.77 metros, con Enrique Adsuar; y por el OESTE, con la calle en proyecto de prolongación de la Calle Labra.-----

----Inscrita al folio 3 del tomo 79, finca 2424, Sección 1 del Registro de la Propiedad de San Juan.”-----

Parcela 2-MSJ

(Metrobus)

----“**URBANA:** Parcela radicada en el Barrio Santurce Norte y que según mensura tiene una cabida de 216.8516 metros cuadrados. Colinda por el NORTE, con Josefa María Luisa Vda. De Clemente; por el SUR, con María Luisa López Vda. De Cordovany Alberto Real; por el ESTE, con Angel Avila; y por el OESTE, con la Calle Labra.-----

----Inscrita al folio 4 del tomo 41, finca 2500, Sección 1 del Registro de la Propiedad de San Juan.”-----

Parcela 3-MSJ

(Metrobus)

----“**URBANA:** Parcela radicada en el Barrio Santurce Norte con una cabida de 216.96965 metros cuadrados según se expresa del

documento y en virtud de una mensura. Colinda por el NORTE, con Juan Torres; por el SUR, con Josefa Rivera Vda. De Clemente; por el ESTE, con solar sin identificar; y por el OESTE, con la Calle Labra.---

-----Inscrita al folio 114 del tomo 105, finca 2421, Sección 1 del Registro de la Propiedad de San Juan."-----

Parcela 4-MSJ

(Metrobus)

-----“**URBANA:** Solar marcado con el #4 radicado en el Barrio Santurce Norte, con una cabida de 223.20 metros cuadrados. Colinda por el NORTE, en 11.16 metros, con Calle Del Parque; por el SUR, en 11.16 metros, con Fabrina Marrero; por el ESTE, en 20 metros, con solar #5 y Enrique Adsuar; y por el OESTE, en 20 metros, con la Calle Labra.-----

-----Inscrita al folio 126 del tomo 39, finca 2425, Sección 1 del Registro de la Propiedad de San Juan."-----

Parcela 5-MSJ

(Plaza Rafael Hernández)

-----“**URBANA:** Franja de terreno propiedad del Municipio de San Juan localizada en la Avenida Ponce de León, con una cabida superficial de seiscientos setenta punto ocho mil novecientos cinco metros cuadrados (670.8905 m.c.), y en lindes por el NORTE, en una distancia de nueve punto cero cinco cero cuatro metros (9.0504 m.) con terrenos propiedad de Avenida Ponce de León; por el SUR, en una distancia de veinte punto seis mil cuatrocientos ocho metros (20.6408 m.), con terrenos propiedad de terrenos privados; por el ESTE, en una distancia de cincuenta punto cinco mil ciento seis metros (50.5106 m.), con terrenos propiedad de Avenida Ponce de León; y por el OESTE, en una distancia de cuarenta y tres punto cuatro mil novecientos cuarenta y nueve metros (43.4949 m.), con terrenos propiedad de Marginal Avenida Muñoz Rivera.”-----

-----La misma se adquirió mediante Certificación de Dominio de fecha del 31 de enero de 1996 y firmada por el señor Peter Lugo Menkini, que fue presentada en el Registro de la Propiedad al Asiento 176 del Diario 862 el 6 de febrero de 1996;

POR CUANTO: El Municipio de San Juan, por conducto de su Alcalde y los funcionarios en quienes éste ha delegado, han discutido, estudiado, analizado y evaluado con funcionarios del Gobierno Central la conveniencia de llevar a cabo la permuta de varias parcelas de terreno municipal con otras pertenecientes al Gobierno Central;

POR CUANTO: Las parcelas objeto de permuta son aquellas descritas precedentemente, cuya transacción le permitiría al Municipio de San Juan lograr la consolidación de las parcelas

adyacentes, contiguas o circundantes al denominado "Centro Comercial Plaza 18", el cual es de propiedad municipal;

POR CUANTO: El Municipio de San Juan interesa llevar a cabo, en los terrenos del denominado "Centro Comercial Plaza 18", luego de la consolidación de las parcelas objeto de permuta, un proyecto de redesarrollo y revitalización que se encuentre más a tono con los planes de esta administración municipal dirigidos 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: A los fines de lograr el mejor desarrollo de la referida propiedad, y cumplir con los objetivos de redesarrollo y revitalización del Plan de Ordenación Territorial, se hace imperativo la adquisición de las parcelas cuya titularidad ostenta el Gobierno Central, a cambio de otras parcelas municipales, para lograr la densidad necesaria para la óptima utilización de los terrenos en los cuales ubica el "Centro Comercial Plaza 18";

POR CUANTO: El Gobierno Central ha expresado por escrito su interés de llevar a cabo la permuta de los terrenos propuesta por el Municipio de San Juan, según surge del acuerdo firmado el 19 de febrero de 2004, con funcionarios debidamente autorizados del Departamento de Transportación y Obras Públicas;

POR CUANTO: Según se ha concebido la propuesta, el Gobierno Central permutará la aquí denominada Parcela 2-GC (Plaza el Portal) por la Parcela 5-MSJ (Plaza Rafael Hernández) del Municipio de San Juan, y la Parcela 1-GC (Estacionamiento Plaza 18) del Gobierno Central por las Parcelas 1-MSJ (Metrobus), 2-MSJ (Metrobus), 3-MSJ (Metrobus), y 4-MSJ (Metrobus) del Municipio de San Juan. La reubicación del busto de Don Rafael Hernández que está localizado en la plaza que lleva su nombre, será objeto de consulta ante el Departamento de Cultura y el Museo de San Juan, así como el Instituto de Cultura Puertorriqueña, ya que el Tren Urbano no contempla el uso del mismo en el diseño de su proyecto de área;

POR CUANTO: El Municipio de San Juan velará porque se cumplan aquellos requisitos de ley y reglamento aplicables al otorgamiento de permuta de terrenos municipales, y cualquier otra norma o procedimiento que observe la mejor práctica para este tipo de transacción;

POR CUANTO: El Artículo 9.004 (a) 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. § 4454 (a), dispone que se podrá transferir gratuitamente por donación, o con causa onerosa por compra voluntaria, a un municipio el título de propiedad, usufructo o uso de cualquier terreno o facilidad del Gobierno Central sus instrumentalidades y corporaciones públicas, que a juicio del Alcalde sea necesaria para cualesquiera fines públicos municipales. Tal transferencia estará sujeta a que las leyes que rijan la agencia pública que tenga el título o custodia de la propiedad así lo autoricen o permitan y a la aprobación del Gobernador de Puerto Rico. El jefe de la agencia pública que tenga el título de propiedad o la custodia de la propiedad representará al Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico en el otorgamiento de la escritura o documento correspondiente;

POR CUANTO: Por su parte, el Artículo 9.005 de la citada ley, establece que toda permuta, gravamen, arrendamiento, venta o cesión de propiedad municipal deberá ser aprobada por la Legislatura [Municipal], mediante ordenanza o resolución al efecto. Sin embargo, no se hace necesaria la celebración de subasta pública cuando se lleva a cabo la venta, cesión o arrendamiento de un inmueble municipal a favor de otro municipio, o del gobierno central o del gobierno federal;

POR CUANTO: Una vez lograda la permuta de los terrenos antes descritos, el Municipio de San Juan entiende necesario y conveniente consolidar los mismos con la(s) parcela(s) que se describen a continuación:

Parcela A

(Centro Comercial Plaza 18)

-----“**URBANA:** Parcela de terreno compuesta de 3,775,2269 metros cuadrados, radicada en la Sección Sur del Barrio Santurce de esta ciudad en lindes por el Norte, con la finca principal de la cual se segrega; por el Sur, con la calle Rosario; por el Este, con la calle Figueroa y por el Oeste, con la calle Labra.”-----

-----Consta inscrita al folio 98 del tomo 151 de Santurce Sur, finca 4883.-----

Parcela B

(Centro Comercial Plaza 18)

-----“**URBANA:** Trozo de terreno radicado en la zona urbana de San Juan, propiedad del Gobierno de la Capital con una cabida superficial de 3,295.558 metros cuadrados. En lindes por el Norte, con la antigua calle Rosario (hoy terrenos del Gobierno de la Capital); por el Sur, con la calle Corchado; por el Este, con la calle Figueroa y por el Oeste, con la Plaza de Recreo.”-----

-----Inscrita al folio 106 del tomo 42 de Santurce Sur, finca 2254.

Parcela C-1

(Centro Comercial Plaza 18)

-----“**URBANA:** Solar marcado “C-1” en el plano de mensura de solares de la Antigua Cuadra Municipal de la Parada 18 preparado por el Ing. César Arrufat y fechado en 28 de diciembre de 1971 que radica en la Sección Sur del Barrio Santurce del término municipal de San Juan, Puerto Rico, con una cabida superficial de 1,222.078 metros cuadrados, en lindes por el Norte, en 20.28 metros con el solar “F” descrito en el mismo plano; por el Sur, en 1316 metros con la calle Corchado; por el Este, en 74.03 metros con propiedad del Municipio de San Juan y por el Oeste, en 74.59 metros con Rosa Figueroa y Angela Figueroa Reyes, y con las sucesiones de Enrique Adsuar y Boneta, la de Rosario Miro, la de Luis de la Cruz, la de José Víctor Figueroa y Reyes, la de Juan Figueroa Reyes y la de Casimiro Figueroa Reyes.”-----

-----Inscrita al folio 41 del tomo 252 de Santurce Sur, finca 7678.

Parcela F

(Centro Comercial Plaza 18)

-----**“URBANA:** Solar marcado “F” en el plano de mensura de solares de la antigua Cuadra Municipal de la Parada 18 preparado por el Ing. César Arrufat y fechado el 28 de diciembre de 1971 que radica en la Sección Sur del Barrio Santurce del término municipal de San Juan, Puerto Rico, con una cabida superficial de 249.73 metros cuadrados, colindando por el Norte, en 21.42 metros con el solar “C-1” descrita en la finca anterior; por el Este, en 12.0 metros con el solar “G” descrito en el plano de mensura del Ing. Arrufat perteneciente a las sucesiones mencionadas por el colindante lado Sur antes parte de la llamada Calle del Rosario; por el Oeste, en 12.0 metros con el solar “E” del plano de mensura del Ing. Arrufat perteneciente por los lados Sur y Este antes parte llamada del Rosario.”-----

-----Inscrita al folio 46 del tomo 252 de Santurce Sur, finca 7679.

Parcela G

(Centro Comercial Plaza 18)

-----**“URBANA:** Solar marcado “G” en el plano de mensura de solares de la antigua Cuadra Municipal de la Parada 18 preparado por el Ing. César Arrufat y fechado el 28 de diciembre de 1971 que radica en la Sección Sur del Barrio Santurce del término municipal de San Juan, Puerto Rico, con una cabida superficial de 538.76 metros cuadrados, en lindes por el Norte, en 45.63 metros con terrenos del Municipio de San Juan; por el Sur, en 44.84 metros con terrenos del Municipio de San Juan; por el Este, en 12.0 metros con la calle Figueroa y por el Oeste, en 12.0 metros con el solar marcado “F” en el plano de mensura del Ing. Arrufat antes parte de la llamada Calle del Rosario.”-----

-----Inscrita al folio 51 del tomo 252 de Santurce, Sur, finca 7680.-----

POR CUANTO: La propiedad tiene enclavada una estructura de concreto y bloques de dos (2) planta(s), con un área total de 47,100 pies cuadrados, destinada a uso comercial, la cual se encuentra ocupada por varios arrendatarios cuyos contratos todos han vencido, algunos de los cuales operan bajo el mecanismo de la tácita reconducción y otros por mera tolerancia ya que se encuentran en precario;

POR CUANTO: Por el estado de deterioro en que se encuentra dicha estructura, se propone su demolición, lo cual es imperativo para llevar a cabo el proyecto de redesarrollo y revitalización que aquí se propone;

POR CUANTO: Con ese precedente, se autoriza al Municipio de San Juan, representado por su Alcalde, Hon. Jorge A. Santini Padilla, o el funcionario en quien éste delegue, para que solicite propuestas para el desarrollo de un proyecto de uso mixto, basado en las realidades del mercado y su viabilidad financiera, en los terrenos municipales que comprenden el denominado “Centro Comercial Plaza 18”, según consolidados, incluyendo la obtención de propuestas para su arrendamiento, venta y/o cesión, según se dispone en la presente Resolución, con el propósito de que sea el propio mercado quien proponga el mejor uso o la capacidad que puedan tener los terrenos para alojar: (i) viviendas multifamiliares; (ii) comercio; y (iii) espacios para estacionamiento público;

POR CUANTO: Aunque se promueve que el proyecto tome en consideración los usos mixtos antes expresados, dicho listado no constituye uno restrictivo ni taxativo, así como que no impide que el Municipio pueda aceptar y recomendar propuestas en la alternativa que sirvan mejor al desarrollo de los terrenos antes descritos en beneficio general de la ciudadanía de San Juan, según concebido en el Plan de Ordenación Territorial o en cualquiera de los planes específicos para dicho sector o área que hayan sido aprobados por el Municipio;

POR CUANTO: Existe el potencial para que alguna parte de estos terrenos sean segregados para realizar el desarrollo de los mismos por fase, tomando en consideración la dificultad que cada uno de los usos propuestos, en conjunto o en forma alternativa, pudiesen tener a los fines de obtener los permisos y/o endosos necesarios, algunos de los cuales podrían tomar un período considerable de tiempo en concretarse. Ante esta posibilidad, se contempla que el Municipio pueda definir varias estrategias que permitan el más pronto y sabio desarrollo de aquellos proyectos cuya permisología sea una más simple, lográndose los mismos a corto plazo e inyectando de este modo a la economía de San Juan una inversión capital con cierta inmediatez que promueva e incremente la actividad económica y el desarrollo de más y mejores oportunidades de empleo y vivienda. De ser recomendable, el Municipio podrá definir y establecer los criterios para la segregación de dichos terrenos y los usos propuestos, así como el alcance de las diferentes fases;

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 y residencial;

POR CUANTO: Propuesto 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 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 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 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 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: 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 compete 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 redundo 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, 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 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: Para cumplir con 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 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, de ser aplicable, o en cualquier otra forma que permita la amortización diferida del pago del precio de venta o valor de los terrenos con la debida garantía para el Municipio. 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, incluyendo el delinear aquel financiamiento sobre el terreno que permita la viabilidad del proyecto o el desarrollo de los terrenos;

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 y/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 conducto del Hon. Jorge A. Santini Padilla, o el funcionario en quien éste delegue, a llevar a cabo la permuta de varias parcelas de terreno municipal con otras pertenecientes al Gobierno Central, de la siguiente manera: El Gobierno Central permutará la aquí denominada y descrita Parcela 2-GC (Plaza el Portal) por la Parcela 5-MSJ (Plaza Rafael Hernández) del Municipio de San Juan, y la Parcela 1-GC (Estacionamiento Plaza 18) del Gobierno Central por las Parcelas 1-MSJ (Metrobus), 2-MSJ (Metrobus), 3-MSJ (Metrobus), y 4-MSJ (Metrobus) del Municipio de San Juan. El otorgamiento de las escrituras correspondientes a la permuta se llevarán a cabo de forma simultánea. Se cumplirán aquellos requisitos de ley y reglamento aplicables al otorgamiento de permuta de terrenos municipales, y cualquier otra norma o procedimiento que observe la mejor práctica para este tipo de transacción.

Sección 2da.: Autorizar al Municipio de San Juan, por conducto del Hon. Jorge A. Santini Padilla, o el funcionario en quien éste delegue, a llevar a cabo la consolidación o agrupación de las parcelas objeto de permuta que se encuentren adyacentes, contiguas o circundantes al denominado “Centro Comercial Plaza 18”, según se estime conveniente y necesario para la realización del proyecto de redesarrollo y revitalización que aquí se propone.

Sección 3ra.: Autorizar al Municipio de San Juan, por conducto del Hon. Jorge A. Santini Padilla, o el funcionario en quien éste delegue, a solicitar propuestas para el desarrollo de un proyecto de uso mixto, basado en las realidades del mercado y su viabilidad financiera, en los terrenos municipales que comprenden el denominado “Centro Comercial Plaza 18”, según consolidados, incluyendo la obtención de propuestas para su arrendamiento, venta y/o cesión, según se dispone en la presente Resolución, con el propósito de que sea el propio mercado quien proponga el mejor uso o la capacidad que puedan tener los terrenos para alojar: (i) viviendas multifamiliares; (ii) comercio; y (iii) espacios para estacionamiento público;

Sección 4ta.: Aunque se promueve que el proyecto tome en consideración los usos mixtos antes expresados, dicho listado no constituirá uno restrictivo o taxativo, así como tampoco impedirá que el Municipio pueda aceptar y recomendar propuestas en la alternativa que sirvan mejor al desarrollo de los terrenos antes descritos en beneficio general de la ciudadanía de San Juan, según concebido en el Plan de Ordenación Territorial o en cualquiera de los planes específicos para dicho sector o área que hayan sido aprobados por el Municipio;

Sección 5ta.: Se autoriza al Municipio para que pueda definir varias estrategias que permitan el más pronto y sabio desarrollo de aquellos proyectos cuya permisología sea una más simple, lográndose los mismos a corto plazo e inyectando de este modo a la economía de San Juan una inversión capital con cierta inmediatez que promueva e incremente la actividad económica y el desarrollo de más y mejores oportunidades de empleo y vivienda. De ser recomendable, el Municipio podrá definir y establecer los criterios para la segregación de dichos terrenos y los usos propuestos, así como el alcance de las diferentes fases. Se toma conocimiento de que existe el potencial para que alguna parte de estos terrenos sean segregados para realizar el desarrollo de los mismos por fase, tomando en consideración la dificultad que cada uno de los usos propuestos, en conjunto o en forma alternativa, pudiesen tener a los fines de obtener los permisos y/o endosos necesarios, algunos de los cuales podrían tomar un período considerable de tiempo en concretarse.

Sección 6ta.: 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 y/o cesión de los terrenos, y que mejor garanticen la consecución del fin público aquí propuesto.

Sección 7ma.: 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, etc.); (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 8va.: 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, de ser aplicable, o en cualquier otra forma que permita la amortización diferida del pago del precio de venta o valor de los terrenos con la debida garantía para el Municipio. 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, incluyendo el delinear aquel financiamiento sobre el terreno que permita la viabilidad del proyecto o el desarrollo de los terrenos.

Sección 9na.: 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 10ma.: Autorizar nuevo uso de los terrenos aquí descritos, consistente con el desarrollo del proyecto propuesto precedentemente, y declarando dicho uso como uno de fin público.

Sección 11ma.: Se autoriza al Municipio de San Juan, representado por su Alcalde, Hon. Jorge A. Santini Padilla, o el funcionario en quien éste delegue, a iniciar cualquier procedimiento judicial necesario para el desalojo o desahucio de aquellas personas naturales o jurídicas, que ocupen sin título o derecho, los terrenos objeto de permuta y consolidación o agrupación, para poder llevar a cabo el proyecto en cuestión. Disponiéndose, además, que el Municipio queda facultado a negociar el desalojo de aquellos que presenten algún título o derecho válido y vigente.

Sección 12ma.: Por el estado de deterioro en que se encuentra dicha estructura, se autoriza su demolición, lo cual es imperativo para llevar a cabo el proyecto de redesarrollo y revitalización que aquí se propone;

Sección 13ra.: 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 el arrendamiento y venta de cualquier propiedad municipal deberá hacerse mediante el procedimiento de subasta pública.

Sección 14ta.: La propuesta que finalmente resultare favorecida y recomendada por la Junta de Subastas, en cuanto al proyecto de redesarrollo y revitalización de los predios donde ubica el “Centro Comercial Plaza 18”, será presentada ante la Legislatura Municipal del Municipio de San Juan para su aprobación final.

Sección 15ta.: 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 16ta.: 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 17ma.: 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 65, 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, ADEMAS, 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 catorce 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