

**MUNICIPIO DE LA CIUDAD CAPITAL  
SAN JUAN BAUTISTA<sup>1</sup>**

**RESOLUCION NUM. 55  
SERIE 2004-2005  
(P. de R. Núm. 66, 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 LA PARCELA B-5, EN EL BARRIO HATO REY NORTE, INCLUYENDO LA OBTENCION DE PROPUESTAS PARA SU ARRENDAMIENTO, VENTA Y/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 la parcela que se describe a continuación:

-----**“RUSTICA antes, hoy URBANA:** Parcela de terreno que radica en el barrio Hato Rey Norte del término municipal de San Juan, con una cabida de 52.5587 cuerdas, equivalente a 20 hectáreas, 65 áreas y 76.7738 centiáreas, en lindes: por el Norte, con el Caño Martín Peña; por el Sur, con Rosa Fonalledas Córdova y la Administración de Terrenos (Parcela “D”); por el Este, con terrenos de la Administración de Terrenos (Parcela “D”) y con Rosa Fonalledas Córdova y por el Oeste, con el Río Piedras Nuevo.-----  
-----

-----Consta inscrita al folio 101 del tomo 1,102 de Río Piedras Norte, finca 31,647, inscripción primera.”-----;

**POR CUANTO:** A los fines de lograr el mejor desarrollo de esta propiedad, y cumplir con los objetivos de redesarrollo, revitalización y conservación del Plan de Ordenación Territorial, se autoriza al Municipio de San Juan, por conducto de su Alcalde, Hon. Jorge A. Santini Padilla, o el funcionario en quien éste delegue, a solicitar propuestas para el desarrollo de un proyecto innovador de uso mixto, basado en las realidades del mercado y su viabilidad financiera, en la Parcela B-5 sita en el Barrio Hato Rey Norte, 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

---

<sup>1</sup> Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

proponga el mejor uso o la capacidad que puedan tener los terrenos para alojar: (i) viviendas multifamiliares; (ii) comercio; (iii) hospederías; (iv) espacios para estacionamiento público; (v) facilidades recreativas-turísticas, incluyendo el desarrollo de una marina; (vi) facilidades deportivas; (vii) parques pasivos, entre otros;

**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 tampoco impide que el Municipio pueda recomendar y aceptar 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:** 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:** Se considera para el desarrollo de los terrenos en cuestión los nuevos usos potenciales de los mismos a tenor con las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenación Territorial que entró en vigor el 13 de marzo de 2003;

**POR CUANTO:** La(s) solicitud(es) de propuesta(s) de desarrollo podrá(n) concebir o contemplar, y así podrá especificarlo el Municipio, planes maestros para el desarrollo total o parcial de la parcela;

**POR CUANTO:** Por el tamaño de la referida parcela existe el potencial para que alguna parte de estos terrenos sean segregados para realizar el desarrollo de los mismos por fases, 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 y delinear 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:** 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 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, 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:** Con el propósito 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 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 total o parcial 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 o cesión de todo o parte 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 innovador de uso mixto, basado en las realidades del mercado y su viabilidad financiera, en la Parcela B-5 sita en el Barrio Hato Rey Norte, 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; (iii) hospederías; (iv) espacios para estacionamiento público; (v) facilidades recreativas-turísticas, incluyendo el desarrollo de una marina; (vi) facilidades deportivas; (vii) parques pasivos, entre otros.

**Sección 2da.:** Aunque se promueve que el proyecto tome en consideración los usos mixtos antes expresados, dicho listado no constituye uno restrictivo ni taxativo, así como tampoco impide que el Municipio pueda recomendar y aceptar 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 3ra.:** Se autoriza la notificación de solicitud de propuesta para el desarrollo, diseño, construcción y venta del proyecto en la parcela descrita con anterioridad.

**Sección 4ta.:** Se considerará para el desarrollo de los terrenos en cuestión los nuevos usos potenciales de los mismos a tenor con las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenación Territorial que entró en vigor el 13 de marzo de 2003, entre otros instrumentos de planificación adoptados por el Municipio de San Juan.

**Sección 5ta.:** En consideración al tamaño de la referida parcela, el Municipio podrá evaluar el potencial para que alguna parte de estos terrenos sean segregados para realizar el desarrollo de los mismos por fases, tomando en consideración la conveniencia o 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 y delinear 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.

**Sección 6ta.:** La(s) solicitud(es) de propuesta(s) de desarrollo podrá(n) concebir o contemplar, y así podrá especificarlo el Municipio por escrito, planes maestros para el desarrollo total o parcial de la parcela.

**Sección 7ma.:** 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 8va.:** 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 9na.:** 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, incluyendo la segregación de los terrenos, y que mejor garanticen la consecución del fin público aquí propuesto.

**Sección 10ma.:** 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 11ma.:** 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 12ma.:** 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 13ra.:** 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 14ta.:** Las disposiciones de esta Resolución son independientes y separadas unas de otras, y si un tribunal competente declarase 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 15ta.:** 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 16ta.:** 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 66, 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 siete 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