ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
GOBIERNO MUNICIPAL DE DORADO
DORADO, PUERTO RICO

30ma. Asamblea
Legislativa

Serie: 2020 - 2021
Primera Sesión Ordinaria

LEGISLATURA MUNICIPAL DE DORADO

P. de R. # 81

FEBRERO DE 2021

Presentado por la oficina del Ejecutivo

RESOLUCION # 64

Para autorizar al alcalde del Municipio Autónomo de Dorado (MAD), Hon. Carlos López Rivera, a solicitar en el mercado abierto, propuestas a personas o entidades privadas que cualifiquen y que tengan los recursos económicos para financiar, construir, desarrollar, y vender o alquilar el proyecto que se llevará a cabo en la propiedad del Municipio ubicada en el Barrio Pueblo y/o Higuillar, con cabida superficial de 5,069.8954 metros cuadrados. Dicho proyecto debe ser uno de interés social y de uso combinado, con las facilidades complementarias.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El MAD está facultado bajo el Art. 1.010 inciso (o) del Código Municipal de Puerto Rico, a contribuir a la planificación y solución del problema de vivienda económica de interés social mediante el desarrollo de proyectos que pueda llevar a cabo con agencias públicas o entidades privadas; de igual manera el inciso (p) de dicho Artículo faculta al Municipio a proveer servicios o facilidades a familias de ingresos moderados para la construcción de entradas o accesos a sus viviendas desde cualquier vía pública.

Los municipios están facultados a vender y enajenar cualquiera de sus propiedades de acuerdo a las disposiciones del Código Municipal y de las leyes y ordenanzas aplicables. Véase Art. 1.008 inciso (f) del Código Municipal.

La autoridad de los municipios para vender propiedades inmuebles, como regla general, se hace mediante el procedimiento de subasta o mediante el proceso competitivo de solicitud de propuestas a personas o entidades que cualifiquen (RFP), el cual se ha reconocido por nuestro Tribunal Supremo y por el Código Municipal. Con anterioridad a la aprobación del Código Municipal ya el Tribunal Supremo había resuelto que la solicitud de propuestas (RFP) es un mecanismo legal que puede utilizar el Municipio para solicitar propuestas que compitan en la adjudicación de un asunto para la adquisición de bienes y servicios; ya que se considera un procedimiento competitivo y tiene otros beneficios para las negociaciones con los licitadores que no lo tiene el procedimiento de la subasta. Por ello, dicho mecanismo se incluyó en el Nuevo Código Municipal.

Desde hace varios cuatrienios, el MAD ha planificado y puesto en ejecución diversas estrategias y programas para incentivar la actividad económica en su territorio, promover el mejoramiento de la calidad de vida de todos sus residentes para aumentar los ingresos necesarios para satisfacer las necesidades de los sectores de su población.

Según dispone el Art. 1.008 (Poderes de los Municipios) del Código Municipal, aprobado el 14 de agosto del 2020, estos tendrán los poderes naturales y cedidos que correspondan para ejercer las facultades inherentes a sus fines y funciones. Además de lo dispuesto en este Código o en cualesquiera otras leyes los municipios tendrán los siguientes poderes:

(a)…

(b)…

(c)…

(d)…

(e) poseer y a administrar bienes muebles e inmuebles y arrendarles a cualquier organismo, agencia o corporación pública y entidades con o sin fines de lucro, de conformidad con este Código Municipal.

(f) vender, gravar y enajenar cualquiera de las propiedades con sujeción a las disposiciones de este código, o las leyes u ordenanzas aplicables (subrayado nuestro)

(g)….

(h)…

(i)…

(j)…

(k)…

(l)…

(m)…

(n)…

(o) ejercer el Poder Legislativo y el Poder Ejecutivo en todo asunto de naturaleza municipal que redunde en el bienestar de la comunidad y en su desarrollo económico, social y cultural, en la protección de la salud y seguridad de las personas, que fomente el civismo y la solidaridad de las comunidades y en el desarrollo de obras y actividades de interés colectivo con sujeción a las leyes aplicables.

(p)...

(q) ...

(r) contratar con cualquier persona natural o jurídica, la planificación para el desarrollo, administración y operación conjunta, coordinada o delegada de instalaciones para brindar servicios públicos y para la construcción, reparación y mantenimiento de instalaciones municipales. Tales actividades incluirán la contratación de proyectos conjuntos con entidades privadas, con o sin fines de lucro, para la construcción del desarrollo de viviendas de interés social, el desarrollo de proyectos y operaciones y actividades de ecoturismo y/o turismo sostenible, **y cualesquiera otras donde el municipio requiera la participación de personas naturales o jurídicas externas para la viabilidad de los proyectos y programas. La formalización de la contratación requerirá la aprobación previa de la Legislatura Municipal.** (Subrayado nuestro)

(s)...

(t)...

(u)...

(v)...

(w)...

(x)...

(y)...

(z)...

(aa) los municipios tendrán cualquier otro poder inherente para la protección de la salud, seguridad y bienestar dentro de su jurisdicción territorial.

(bb)....

(cc)....

(dd)....

Art. 1.009 facultad para aprobar y poner en vigor ordenanzas...

...

(i) establecer política, estrategias y planes dirigidos a la ordenación de su territorio, la conservación de sus recursos y a su óptimo desarrollo sujeto a lo dispuesto en este Código (subrayado nuestro)

(j)...

(o) contribuir a la planificación y solución del problema de vivienda económica de interés social, mediante el desarrollo de proyectos de vivienda, la distribución de solares para la construcción de viviendas por el propio municipio, o en conjunto con cualquier agencia pública o entidad privada. Llevar a cabo desarrollo y construcciones de vivienda y otras actividades relacionadas, mediante la formalización de acuerdos con personas naturales o jurídicas, con o sin fines de lucro, organizadas bajo la Ley 164-2009, según enmendada, conocida como la Ley General de Corporaciones. Con sujeción a los límites máximos del valor del bien inmueble establecidos por las leyes aplicables. (Subrayado nuestro)

(p) proveer servicios o facilidades a familias de ingresos moderados para la construcción, pavimentación o habilitación de una entrada o acceso...

...

Los municipios no solo tienen facultad para vender en pública subasta bienes inmuebles para desarrollar y construir cualquier tipo de proyectos que promueva el desarrollo económico en su jurisdicción territorial, mediante el procedimiento de subasta pública, sino que también se ha reconocido que para adjudicar la *buena pro* de un proceso competitivo como es la subasta, puede también el municipio adjudicar la compraventa de una propiedad inmueble a una persona o entidad que cualifique mediante un proceso de solicitar propuestas y seleccionar la que más beneficia el interés público. Conforme antes se ha señalado, el nuevo Código Municipal permite que los municipios construyan y desarrollen con personas o entidades privadas viviendas de interés social y de ingresos moderados, con entidades con o sin fines de lucro, siempre y cuando sea dicho procedimiento aprobado por la Legislatura Municipal mediante ordenanza o resolución. El procedimiento de RFP antes mencionado fue validado por el Tribunal Supremo de Puerto Rico en el caso *ECA General Contractors v. Municipio Autónomo de Mayagüez 200 DPR-2018 TSPR 124.*

Por lo tanto, además de la subasta pública que es necesaria llevar a cabo para la venta de una propiedad pública y la aprobación de la Junta de Planificación con la consulta de transacción, la Legislatura tiene facultad para autorizar al Alcalde a llevar a cabo un RFP, donde la persona o entidad que cualifique y sea seleccionada por la Junta de Subastas, se le pueda adjudicar, venderle la propiedad inmueble municipal de que se trate mediante el proceso competitivo del RFP bajo los términos y condiciones que se establezcan.

Historial adicional aplicable al MAD

El continuo estudio de las posibilidades de fomentar actividades de naturaleza recreativa, deportiva, económica y de interés social, así como la construcción de nuevas viviendas, la remodelación y/o reconstrucción de las áreas o estructuras en desuso han sido muy efectivas como demuestran los datos oficiales de las encuestas y censos realizados por el Gobierno de Puerto Rico como el Gobierno Federal que se exponen a continuación.

Según los estimados de la Encuesta para la Comunidad 2013-2017, ACS por sus siglas en inglés, con ingresos per cápita más altos y porciento de personas bajo el nivel de pobreza federal más bajo que el promedio para todo Puerto Rico. El

ingreso per cápita estimado del MAD, según ACS de 2017 es de $15,495.00. Estos datos reflejan un incremento de 7.1% de los números que había estimado el ACS en el año 2010 cuando el ingreso per cápita estaba en $14,468.00. Por comparación, el ingreso per cápita estimado según el ACS de 2017 para todo Puerto Rico es de $12,081.

Además, el ingreso mediano estimado del ACS de 2017 para el MAD es de $29,354.00. Esto representa un incremento de 15.24% del ingreso mediano que había estimado del ASC de 2010 para Dorado de $25,473.00. Similar al resultado anterior, en Dorado el ingreso mediano estimado es considerablemente más alto que el ingreso mediano estimado del ACS de 2017 para todo Puerto Rico de $19,775.00.

Esta situación económica que reflejan los datos también es resultado de muchas familias y personas que han escogido a Dorado para residir porque tienen suficientes ingresos, y porque reconocen la calidad de vida que se comparte en Dorado, producto de los programas y proyectos establecidos por el MAD. Un porciento alto de esta nueva vivienda está dirigido a personas con altos ingresos de Puerto Rico y de los Estados Unidos.

Por otro lado, aunque los ingresos per cápita y medianos son altos, a nivel municipal un tercio de la población total del MAD está por debajo del nivel de pobreza federal y está en mayor riesgo de pérdidas mayores en casos de desastres naturales o causados por el hombre. Ello representa también una breve disminución de la tasa estimada por el ACS de 2010 que fue de 33.4%. Comparado con la de Puerto Rico en general que es de 44.9% la tasa en Dorado es considerablemente más baja.

Cónsono a lo ocurrido en Puerto Rico en general, la población de Dorado disminuyó en el periodo del tiempo entre el 2010 y el 2017. Sin embargo, el porciento por el cual disminuyó fue considerablemente menor. Mientras la población de Puerto Rico disminuyó 6.89% durante el periodo del 2010 a 2017, el MAD sólo perdió 1.16% de su población. Tres de los barrios del Municipio incrementaron en población durante ese periodo: el Barrio Dorado Pueblo (41.28%), el Barrio Maguayo (10.05%), el Barrio Río Lajas (5.86%). El crecimiento del Barrio Dorado Pueblo se atribuyó precisamente a su estatus como el centro urbano del MAD.

A ello tiene que añadirse que, aunque la población ha disminuido, el nivel de educación del MAD en general ha incrementado. Según el estimado del ACS de 2010, el 72.4% de la población del MAD tenía un diploma de escuela superior o equivalente y para el 2017 ese número incrementó a 78.1%. Mientras que, en el ACS del 2010, el porciento de habitantes de Dorado que habían cursado estudios de bachillerato en adelante era de 25.9%, en el ACS del 2017 ese número también incrementó a 31%. Estas cifras superan las de Puerto Rico en general ya que, según el ACS de 2017, el porciento de personas con diploma de escuela superior es de 74.7% y con bachillerato en adelante es de 24.7%. Este aumento en nivel educativo es comparable con el ingreso mediano del MAD, como se ha dicho, que aumentó 15.24% al igual que el potencial de ingreso en recaudos municipales, aún con la menor disminución del total de habitantes. Es también esperanzador que las personas en edad de trabajo, de 20 a 64 años, se mantuvo relativamente estable tanto como porciento de población total en el Censo 2010 como el estimado del ACS de 2017. Estos resultados representan una oportunidad de recaudación

de ingresos adicionales para que el MAD pueda poner en acción nuevas estrategias para ayudar a todos los sectores necesitados.

El MAD que tiene que velar por el interés público y las necesidades de vivienda de su gente con menos recursos económicos, tiene la responsabilidad y obligación de promover, desarrollar e incentivar viviendas que permitan a las familias de Dorado obtener su hogar a precios más económicos y accesibles, definidas como viviendas de interés social o de ingreso moderado, y también promover y cumplir la política pública municipal y estatal de la repoblación del casco urbano. Por ello, resulta de interés público el utilizar aquellos solares y propiedades inmuebles disponibles del Municipio en dichas áreas o que adquiera de terceros, para lograr que más familias vivan en dichos terrenos o áreas y al promover la compraventa de estos el MAD también reciba una cantidad de dinero razonable por la venta de la propiedad; pero que previamente el Alcalde establezca las guías y condiciones que sean necesarias para que las personas o entidades que cualifiquen cumplan la política pública que se establezca.

En armonía con lo anterior, el reciente informe preparado para identificar estrategias de mitigación necesarias, ha recomendado en el caso del MAD, que se adopten y protejan en todas las comunidades y que se le de atención especial a las familias de menores recursos económicos y que interesen vivir en el centro urbano del pueblo.

Para los propósitos antes señalados, el MAD ha identificado un predio que es propiedad del Municipio, y que, por su extensión y localización en el Centro Urbano, es apropiado para convocar a personas o entidades interesadas y capacitadas por su experiencia y recursos para desarrollar un proyecto de viviendas de interés social o de ingresos moderados y usos mixtos y complementarios que, mediante compra o renta, puedan ser adquiridas y/o habitadas por familias de ingresos moderados

La propiedad inmueble del MAD es la siguiente:

> **"URBANA: Solar rotulado remanente 1 de una finca de propiedad del Municipio de Dorado, radicada en el Barrio Pueblo y/o Higuillar del Municipio Autónomo de Dorado, con cabida superficial de 5,069.8954 metros cuadrados, equivalentes a 1.2899 cuerdas y en lindes: por el Norte, con la calle Méndez Vigo, por el Sur, con el predio Número 1 segregado de la finca principal, propiedad del Municipio Autónomo de Dorado; por el Este, con una calle pública de la Comunidad San Antonio; y por el Oeste, con terrenos propiedad de la Autoridad de Edificios Públicos, donde enclava el Cuartel de la Policía Estatal de Dorado.**
>
> **En el predio descrito enclavan tres estructuras de hormigón y bloques de una planta que tienen un área de ocupación aproximada de 10,500 pies cuadrados. El predio lleva el número de a #15201 pendiente de inscripción".**

No podemos pasar por alto que el pueblo de Dorado es uno de nuestros municipios que más beneficios trae a nuestro País dentro de la industria turística; se han creado miles de empleos, se han construido viviendas de gran valor económico, se han mudado por su calidad de vida, familias de Puerto Rico y de los Estados

Unidos que aportan económicamente a nuestro pueblo. Actualmente hay importantes proyectos de construcción dentro de la industria hotelera, hospitalaria, turística y de infraestructura que debe seguir siendo promulgadas y desarrolladas para nuestra gente.

Por la presente se autoriza al Alcalde del MAD a que convoque, en mercado abierto, a todas aquellas personas o entidades cualificadas y experimentadas que interesen adquirir el predio de terreno antes descrito, con el propósito de diseñar, desarrollar y construir en esa propiedad viviendas de interés social para la venta y/o renta para las familias de Dorado y de otros pueblos que cualifiquen. Conforme a lo antes expuesto esta Legislatura Municipal entiende que se cumple con el interés público autorizar al Alcalde a llevar a cabo la venta antes mencionada y que se adopten las guías y requisitos que entienda el Alcalde necesarios para que se cumplan los propósitos y fines públicos del asunto que recoge esta ordenanza.

Debe autorizarse al Alcalde a suscribir cualquier documento, escritura, compraventa, aportación y/o contratación de cualquiera fondos públicos disponibles del MAD para contratar los asesores y profesionales que corresponda para cumplir los fines de esta ordenanza, incluyendo llevar a cabo la convocatoria por solicitud de propuestas (RFP) para la venta de la propiedad inmueble antes descrita, incluyendo el uso de la vivienda para la renta.

POR TANTO: RESUÉLVASE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE DORADO, PUERTO RICO:

Sección 1ra-. El MAD es dueño de la siguiente propiedad inmueble:

> **"URBANA: Solar rotulado remanente 1 de una finca de propiedad del Municipio de Dorado, radicada en el Barrio Pueblo y/o Higuillar del Municipio Autónomo de Dorado, con cabida superficial de 5,069.8954 metros cuadrados, equivalentes a 1.2899 cuerdas y en lindes: por el Norte, con la calle Méndez Vigo, por el Sur, con el predio Número 1 segregado de la finca principal, propiedad del Municipio Autónomo de Dorado; por el Este, con una calle pública de la Comunidad San Antonio; y por el Oeste, con terrenos propiedad de la Autoridad de Edificios Públicos, donde enclava el Cuartel de la Policía Estatal de Dorado.**
>
> **En el predio descrito enclavan tres estructuras de hormigón y bloques de una planta que tienen un área de ocupación aproximada de 10,500 pies cuadrados. El predio lleva el número de Finca #15201 pendiente de inscripción".**

Sección 2da.-El MAD entiende que la propiedad inmueble municipal antes descrita es un solar que debe utilizarse para promover la construcción de viviendas de interés social para la venta o renta a familias que cualifiquen ubicada en el casco del pueblo.

Sección 3ra.-En la propiedad inmueble antes indicada, no solo se deben proveer alternativas de vivienda de interés social para familias necesitadas, sino que también debe complementarse con espacios que permitan actividad comercial y de servicios, cumpliendo así con la política pública de la repoblación de dicha área y el mejoramiento de las viviendas en ese sector.

Sección 4ta.-Se autoriza al Alcalde a que convoque un proceso competitivo entre personas y entidades que cualifiquen para que participen de un RFP y presenten sus propuestas, luego que cumplan con los requisitos y condiciones que se establecerán en las Guías que aprobará y suscribirá el Alcalde para este proceso.

Sección 5ta.-La Junta de Subasta del Municipio conjuntamente con los asesores que el Alcalde designe como Comité Asesor Especial, estará a cargo de recibir y evaluar las propuestas que en su día se sometan, luego de recibir por escrito y evaluar las recomendaciones que le hagan los miembros del Comité, aplicando los requisitos que se establezcan en las Guías y velando en todo momento por el interés público.

Sección 6ta.-Los proponentes deberán contar con experiencia en el desarrollo y construcción de proyectos de vivienda de ingresos moderados, deberán contar con el capital necesario para el desarrollo de este proyecto y para la compra del terreno municipal. El MAD llevará a cabo la correspondiente tasación sobre el valor de la propiedad inmueble a venderse.

Sección 7ma.-Bajo ningún concepto se cambiará el propósito que se indica en esta Ordenanza a menos que sea enmendada por la Legislatura Municipal, porque entienda que la enmienda es beneficiosa al interés público que el MAD representa.

Sección 8va.-La persona o entidad a quien se le adjudique la propuesta, y como

parte del contrato que debe afianzar y cumplir con el MAD no podrá discriminar de forma alguna con las familias que interesen adquirir o rentar residencias o locales en el proyecto a construir por cuestiones de raza, color, religión, origen o ideas políticas.

Sección 9na.-En el predio de terreno a venderse el proponente seleccionado podrá vender o arrendar a las personas que cualifiquen las unidades de vivienda, así como aquellos espacios destinados para uso comercial o complementario.

Sección 10ma.-Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

ADOPTADA POR LA LEGISLATURA DE DORADO, PUERTO RICO, HOY 23 DE FEBRERO DE 2021.

HON. CARLOS A. LÓPEZ ROMÁN
Presidente
Legislatura Municipal

SR. JOAN RODRÍGUEZ BLOISE
Secretario
Legislatura Municipal

APROBADA POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE DORADO, PUERTO RICO, A LOS 23 DÍAS DEL MES DE FEBERO DE 2021. PRESENTADA EN SESIÓN ORDINARIA CON LOS VOTOS AFIRMATIVOS DE 13 LEGISLADORES PRESENTES, 0 EN CONTRA, Y 0 VOTOS ABSTENIDOS.

APROBADA POR EL ALCALDE DE DORADO, PUERTO RICO HOY, 24 DE FEBRERO DE 2021.

HON. CARLOS A. LÓPEZ RIVERA
ALCALDE