

La Administración ha recibido planteamientos de interés de entidades privadas sobre el desarrollo de proyectos en esta Propiedad y está dispuesta a considerar el desarrollo de proyectos mediante la

negociación directa de transacciones de Arrendamiento sobre la Propiedad, siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos: i. exista un claro consenso en el potencial y objetivos de desarrollo de la Propiedad; ii. la propuesta sea indiscutiblemente compatible a los lineamientos urbanos en cuanto a usos, densidad y edificación que maximicen el aprovechamiento de la Propiedad y fortalezcan el tejido urbano de la ciudad; y iii. el proponente demuestre la capacidad y la experiencia necesaria para desarrollar el proyecto propuesto.

Por lo tanto, la Administración interesa recibir solicitudes formales de Arrendamiento de cualquier otra interesada en promover el desarrollo de esta Propiedad. La Solicitud de Arrendamiento deberá presentarse en cumplimiento con los requerimientos y condiciones que se establecen a continuación.

1. PARÁMETROS REGLAMENTARIOS Y DE CONTRATACIÓN PARA EL DESARROLLO:

1.1 Reglamentación Aplicable.

Las solicitudes que se reciban serán evaluadas conforme al *Reglamento de la Administración de Terrenos de Puerto Rico para Transacciones de Derechos Reales Sobre Bienes Inmuebles*, Reglamento Número 9112, para determinar el mecanismo más efectivo y ventajoso que permita a la Administración promover el desarrollo de la Propiedad.

1.2 Contrato de Desarrollo, Garantía Económica y Término del Contrato.

El desarrollo de este proyecto conllevará dos contrataciones: i) el Contrato de Desarrollo y ii) Contrato de Arrendamiento a Largo Plazo (Contrato de Arrendamiento). El Contrato de Desarrollo contiene las condiciones que deben cumplirse para poder otorgar el Contrato de Arrendamiento mediante el cual se construirá y operará el Proyecto. Por lo tanto, en el caso en que se apruebe alguna Solicitud sobre la Propiedad y la Junta de Gobierno de la Administración así lo autorice, la Administración formalizará con el Solicitante un Contrato de Desarrollo que establecerá las siguientes *Condiciones Precedentes*:

- Completar el diseño y preparar los documentos de construcción del proyecto.
- Obtener los endosos y los permisos requeridos para iniciar la construcción del proyecto.
- Obtener el financiamiento necesario para la construcción del proyecto.
- Formalizar el contrato de construcción para el proyecto.

El Contrato de Desarrollo establecerá un término de tiempo adecuado para que el Desarrollador satisfaga las Condiciones Precedentes antes señaladas. El Desarrollador vendrá obligado a presentar un itinerario de trabajo, así como informes de progreso trimestrales en los que se muestre que el mismo ha cumplido con el inicio de cada una de las Condiciones Precedentes. Si el Desarrollador no satisface las Condiciones Precedentes en el tiempo establecido, la Administración se reserva el derecho de dar por terminado el Contrato de Desarrollo. No obstante, a discreción de la Administración y a solicitud del Desarrollador, la Administración podrá extender el tiempo para el cumplimiento de las Condiciones Precedentes. Estas extensiones deben estar basadas en causas no atribuibles al Desarrollador y las mismas deben ser documentadas y presentadas ante la Administración.

El Contrato de Desarrollo conlleva una garantía económica que se establecerá principalmente a base del alcance del proyecto propuesto. Esta garantía económica, que en ningún caso será menor de cincuenta mil dólares (\$50,000.00) y es pagadera al momento de la firma del Contrato, constituye: i) El pago a la Administración como compensación por reservar la Propiedad para el desarrollo del Proyecto durante el término del Contrato, mientras el Desarrollador seleccionado satisface las Condiciones Precedentes; y ii) Evidencia de la capacidad económica del Desarrollador y de su

compromiso para realizar el proyecto propuesto. Esta cantidad podría variar conforme a la inversión propuesta para el Proyecto, así como a otros factores de riesgo que la Administración entienda necesario considerar. Si el Desarrollador seleccionado no satisface las Condiciones Precedentes durante el término del Contrato por causas atribuibles a este, la Administración retendrá el pago. Si la causa para no satisfacer las Condiciones Precedentes fuera atribuible a la Administración, dicha garantía le será devuelta al Desarrollador, sin el pago adicional de interés de clase alguna.

Una vez satisfechas las Condiciones Precedentes durante el término establecido para ello en el Contrato de Desarrollo, se entenderá que el Desarrollador está listo para iniciar la construcción del Proyecto y la Administración cederá al mismo los derechos correspondientes sobre la Propiedad, para desarrollar el proyecto mediante la firma del Contrato de Arrendamiento. El Contrato de Arrendamiento contendrá todos los términos acordados con el Desarrollador para el desarrollo del proyecto, así como las restricciones sobre la propiedad que la Administración entienda necesarias para garantizar el cumplimiento con sus objetivos de desarrollo. Durante el término del Contrato de Arrendamiento, el Desarrollador construirá y operará el Proyecto, según haya sido acordado. Cualquier mejora permanente o cualquier intervención adicional a lo establecido en el alcance original del Proyecto, requerirá la autorización escrita de la Administración.

Al finalizar el término del Contrato de Arrendamiento, todas las mejoras y estructuras construidas en la Propiedad, quedarán a beneficio de la Administración, al igual que todo derecho que se derive de las mismas, sin compensación alguna al Desarrollador.

1.3 Tiempo para el Desarrollo del Proyecto.

El Contrato de Desarrollo establece el término de tiempo adecuado para el cumplimiento de las Condiciones Precedentes. Una vez éstas hayan sido satisfechas, se otorgará el Contrato de Arrendamiento a Largo Plazo. La construcción del proyecto deberá comenzar dentro de los tres (3) meses siguientes al otorgamiento del Contrato de Arrendamiento y concluir en un período de tiempo acordado entre las partes.

1.4 Anualidad, renta participatoria, participación en eventos de capital.

La Administración interesa participar de los beneficios económicos que genere el proyecto. A tales efectos, la Administración está dispuesta a considerar esquemas de renta que incluyan una propuesta de anualidad mínima fija que puede combinarse con una renta participatoria, así como una participación en los eventos de capital que genere el proyecto. Los parámetros de la propuesta económica se discuten con mayor detalle en la *Sección 2.9* de esta comunicación.

1.5 Seguros.

En caso de aprobarse alguna Solicitud, el Desarrollador deberá presentar los seguros requeridos, previo a la firma del Contrato de Desarrollo y/o del Contrato de Arrendamiento a Largo Plazo, según apliquen. Los mismos estarán identificados en la *Carta de Términos y Condiciones* mediante la que la Administración informará la aprobación de la Solicitud. Estos podrán variar, conforme a las particularidades del Proyecto aprobado. Los seguros indicados en este documento son sólo una guía para propósitos de referencia. La Administración se reserva el derecho de solicitar seguros adicionales, según entienda conveniente o satisfactorio a los intereses de la Administración.

- Seguro(s) de Propiedad.
- Seguro de Responsabilidad Pública.
- Seguro de Garaje (Póliza "garage keeper").
- Seguro de Inundación: Se obtendrá un seguro de inundación en caso de que éste sea aplicable a la zona del Proyecto y/o las Mejoras.
- Seguro de Responsabilidad Patronal.

- Otros Seguros: Cualquier otro seguro requerido por ley o recomendado conforme a los usos que incluya el Proyecto.

2. REQUISITOS PARA EL DOCUMENTO DE SOLICITUD DE ARRENDAMIENTO:

El Desarrollador deberá presentar el Formulario de Solicitud de Arrendamiento que se encuentra en la sección de “**Avisos**” de la página web de la Administración, acompañado de los documentos e información requeridos en esta sección (en conjunto la Solicitud), en original y firmados en tinta azul.

La Solicitud incluirá una tabla de contenido y estará organizada de manera tal que facilite la evaluación del mismo, idealmente en el orden presentado en esta comunicación. La Solicitud incluirá, como mínimo, la información que se requiere a continuación:

2.1 Memorial Explicativo del Proyecto.

La Solicitud deberá venir acompañado de un Memorial Explicativo que deberá contener toda la información necesaria para transmitir el alcance y el nivel de calidad del proyecto propuesto. Esta incluirá, como mínimo, la siguiente información:

- Programa del Proyecto Propuesto: descripción detaillada de los componentes programáticos y usos del desarrollo propuesto que incluya la cantidad de unidades y el área a ocupar por cada tipo de uso propuesto, entre los que se puede. Debe incluir discusión sobre cómo el enfoque de desarrollo propuesto cumple con los objetivos de desarrollo y lineamientos urbanos.
- Descripción de las mejoras de infraestructura requeridas y propuestas para el proyecto.
- Descripción de las mejoras propuestas a la Propiedad y a los alrededores de ésta como parte del proyecto, que incluya el manejo de los espacios públicos.
- Descripción de las fases de desarrollo propuestas y del tiempo de ejecución estimado para la obra. El tiempo de ejecución no tan sólo debe considerar la etapa de construcción del proyecto, sino todas las etapas que comprenden el pre-desarrollo y el desarrollo del proyecto.
- Estimados de inversión y de creación de empleos directos e indirectos del desarrollo.

2.2 Representaciones gráficas.

La Solicitud deberá incluir imágenes conceptuales que muestren el alcance del Proyecto propuesto. Los dibujos conceptuales que se recomienda incluir son:

- Plano de emplazamiento.
- Plantas del proyecto.
- Elevaciones o perspectivas del proyecto.
- Opcional: cualquier otra ilustración a cualquier escala, que contribuya a ilustrar los conceptos de diseño propuestos.

2.3 Plan Operacional Propuesto.

El Desarrollador debe elaborar un plan de operaciones para el proyecto basado en el programa del proyecto, que incluya lo siguiente:

- Un “estado financiero de resultados” proforma de 10 años (*financial pro-forma income statement*) conforme al programa del proyecto propuesto. Como parte del *proforma* se debe proveer una lista completa de aquellos datos que hayan sido asumidos para su elaboración.
- Presentación de los criterios de viabilidad considerados para definir el proyecto propuesto.

2.4 Costo del Proyecto y Estructura Financiera Anticipada.

El Desarrollador debe proveer información sobre los costos de desarrollo proyectados y el financiamiento propuesto conforme al Proyecto que incluya:

- Costo total del Proyecto (incluya costos directos e indirectos) y costo por unidad programática, de acuerdo al plan de operación y al programa propuesto. La descripción debe desglosar cada categoría de costo tanto para los costos directos (*hard costs*) como para los indirectos (*soft costs*). Se debe incluir una descripción separada del proyecto total que desglose los costos de desarrollo relacionados a cada componente programático.
- Proveer el plan de financiamiento propuesto para el desarrollo basado en el costo total del Proyecto y el *proforma* presentado. El plan de financiamiento debe indicar las fuentes de capital con un desglose de deuda, “*equity*” y otras fuentes y usos de fondos para los periodos de desarrollo y construcción, así como un itinerario de disponibilidad de capital, que demuestre la capacidad económica y financiera del Desarrollador. Se debe indicar el acreedor anticipado propuesto, que debe ser un acreedor establecido con reputación institucional demostrada, y con experiencia demostrada en el financiamiento de proyectos de escala, alcance o complejidad similar.

2.5 Equipo del Proyecto.

El Desarrollador deberá someter la estructura del equipo del Proyecto (equipo) y su relación organizacional. Esta incluirá, como mínimo, la siguiente información:

- Descripción de cada compañía, o individuo involucrado, con participación en el desarrollo del proyecto. Incluya el nombre, dirección, número de teléfono y nombre de la persona contacto de, al menos, los siguientes componentes del equipo: Desarrollador, Operador, Gerente de Proyecto, Diseñador(es) y Socios Financieros.
- Descripción narrativa de la estructura del equipo, que describa las responsabilidades de cada miembro del equipo respecto al proyecto, la colaboración y coordinación entre estos, así como la de cualquier otro participante identificado. La narrativa debe incluir un organigrama que refleje la relación entre los miembros del equipo

2.6 Experiencia del Equipo del Proyecto.

Se debe demostrar que los miembros del equipo tienen experiencia en el desarrollo y en la operación de un proyecto similar al propuesto. Debe incluir descripción que incluya la participación de cada miembro, en proyectos de escala y complejidad similar a la propuesta. Se recomienda incluir la siguiente información para cada proyecto que se presente:

- Nombre y ubicación (dirección) del proyecto.
- Breve descripción del proyecto, que incluya el programa, sus usos y cantidades, el área de construcción, etc.
- Año de construcción.
- Costos de desarrollo y costos de construcción.
- Estructura de financiamiento y nombre de la institución que financió el proyecto.
- Fotos del proyecto.
- Participación o rol que desempeño en el desarrollo del proyecto.
- Nombre e información contacto del dueño del proyecto.

2.7 Información del Solicitante (Desarrollador).

Se deberá proveer la siguiente información del Solicitante o entidad que desarrollará el Proyecto. Esta debe ser la misma entidad desarrolladora del proyecto que firmará el Contrato y el Contrato para la construcción del proyecto.

- Estados Financieros: Dos (2) estados financieros auditados y certificados por un Contador Público Autorizado independiente de la persona o entidad jurídica Solicitante, de los últimos dos (2) años fiscales de la entidad. De no tener estados financieros auditados y certificados de la entidad jurídica licitadora, o de tener estados financieros auditados y certificados sobre una entidad que no ha operado consecutivamente por más del año anterior a radicar la propuesta, el Solicitante deberá expresar las razones de esta situación, e incluir en sustitución un estado financiero auditado y certificado por un Contador Público Autorizado independiente del accionista o socio principal de la entidad Solicitante.
- Certificación de Radicación de Planilla, expedida por el Departamento de Hacienda, en la cual se haga constar que la persona radicó planillas de contribución sobre ingresos para los cinco (5) años previos a la fecha de someter la propuesta. De no estar obligado a rendir planillas de contribución sobre ingresos, durante todo o parte del periodo de cinco (5) años, por alguna de las razones que provee el Código de Rentas Internas de Puerto Rico, según enmendado, el Solicitante deberá presentar una declaración jurada exponiendo las razones por las cuales no está obligado a rendir planillas.
- Certificación de Deuda, expedida por el Departamento de Hacienda, aun cuando el Solicitante haya certificado no poseer deudas contributivas.
- Certificación de Deuda por concepto de propiedad inmueble o mueble, expedida por el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM).
- En el caso de entidades jurídicas, deberá incluirse la Resolución de la Junta de Directores o de Socios Gestores que autoriza esta representación.

Si el Solicitante/Desarrollador no puede presentar alguna de las certificaciones aquí requeridas, deberá presentar una declaración jurada exponiendo las razones por las cuales está impedido de, o no está obligado a, cumplir con este requisito. Dicha declaración estará sujeta a la penalidad de perjurio, según se tipifica este delito en el Código Penal.

De existir alguna deuda con alguna de estas dependencias, el Solicitante/Desarrollador deberá presentar evidencia de estar acogido a un plan de pago y de que el mismo está al día. Estos documentos pasarán a formar parte del contrato a formalizarse.

En caso que el Solicitante/Desarrollador sea una entidad jurídica organizada como una sociedad, todos los socios residentes en Puerto Rico, tienen la obligación de cumplir con las disposiciones antes mencionadas y tendrán que someter sus respectivas certificaciones.

2.8 Itinerario de Desarrollo.

El Solicitante presentará el itinerario de trabajo que propone implantar para el cumplimiento de las Condiciones Precedentes (diseño, permisos, financiamiento y contrato de construcción) bajo el Contrato de Desarrollo conforme al alcance del Proyecto presentado, además del itinerario de construcción de las mejoras a la Propiedad.

2.9 Propuesta Económica de Pagos a la Administración.

Como parte de la oferta económica, la Administración está dispuesta a considerar esquemas de renta que incluyan el pago de una anualidad fija o una anualidad fija combinada con una renta participatoria. En cualquier caso, la oferta económica debe representar una compensación razonable

a la Administración sobre el valor de la Propiedad a base de las consideraciones de viabilidad económica que se presenten como parte del análisis del Proyecto.

3. GUÍAS DE DISEÑO PARA EL PROYECTO.

El proyecto a proponer debe reconocer el contexto urbano en que se emplaza, los objetivos de desarrollo de la Administración en cuanto a promover la revitalización del centro urbano de Santurce y cumplir, como mínimo, con las siguientes guías de diseño

- El programa del proyecto podrá considerar distintos tipos de usos o usos mixtos, como comercio, oficinas, habitaciones de hotel, vivienda de alquiler y estacionamiento, entre otros usos que sean viables mediante la transacción de arrendamiento de la Propiedad.
- Debe diseñarse a base de una tipología de bloque cerrado en la que se mantenga un frente edificado, como mínimo, en el perímetro de la Propiedad hacia la avenida Fernández Juncos y la calle Bolívar.
- El estacionamiento debe promoverse idealmente en estructura y, en el caso en que se proponga algún estacionamiento de superficie, éste no debe estar expuesto a la avenida Fernández Juncos o a la calle Bolívar.
- Los accesos vehiculares deberán orientarse a las calles secundarias para no obstruir el flujo peatonal en el frente de la avenida Fernández Juncos.
- Se recomienda establecer usos comerciales u otros usos similares en la primera planta del frente hacia la avenida Fernández Juncos, para promover la actividad peatonal de este corredor urbano.
- La Administración también interesa que el proyecto a desarrollar contemple la mayor densidad y altura de edificación posible y permisible para cumplir con su política pública de procurar el mejor uso y el máximo aprovechamiento de sus propiedades.

4. PROCEDIMIENTOS Y OTROS ASUNTOS GENERALES.

4.1 Entrega de la Solicitud de Arrendamiento.

La Administración interesa evaluar con carácter prioritario las Solicitudes de Arrendamiento de las entidades que presenten su Solicitud en o antes del **jueves 30 de junio de 2022**, en la Oficina de Desarrollo y Administración de Propiedades de la Administración de Terrenos. La Administración se reserva el derecho de evaluar cualquier Solicitud sobre la Propiedad que reciba posterior a esta fecha, según el resultado de la evaluación de las solicitudes que se reciban con anterioridad.

4.2 Condiciones sobre la Solicitud de Arrendamiento, los documentos requeridos y el proceso de evaluación y potencial aprobación:

- La Solicitud debe cumplir con los requisitos establecidos en este Aviso.
- La Solicitud no debe tener tachones ni correcciones que puedan confundir la intención del Solicitante, así como el proceso de evaluación de la Solicitud.
- La Solicitud debe contener una sola oferta económica que no esté relacionada a las ofertas económicas de otros Solicitantes, ni condicionada a aportaciones económicas gubernamentales.
- El recibir una Solicitud no constituye una oferta contractual por parte de la Administración, ni la obliga a formalizar contrato alguno con ninguno de los Solicitantes.
- Todos los gastos en los que incurran los Solicitantes para la presentación de su Solicitud serán por cuenta y cargo absoluto de los Solicitantes.
- Al presentar su Solicitud, el Solicitante representa que, de ser aprobada su Solicitud, tiene la capacidad para cumplir con los requerimientos y condiciones necesarias para otorgar en su día los contratos correspondientes para el desarrollo y la operación del Proyecto, así como para cumplir con la oferta económica presentada en su Solicitud.
- Al presentar su Solicitud, el Solicitante representa estar familiarizado con la propiedad y su condición actual.

- Al presentar su Solicitud, el Solicitante acepta que la Administración podrá solicitar y obtener información sobre las operaciones y los proyectos de desarrollo o administración previos de un Solicitante – incluyendo información sobre planes financieros, experiencias y desempeños pasados, y otros asuntos – independiente de si las personas utilizadas como referencia estaban o no identificadas en la Solicitud. La sola acción de presentar la Solicitud se considerará como una autorización a la Administración para que haga tales investigaciones y solicite información a terceros, y la autorización a un tercero para que provea la información que se le solicite.

4.3 Aclaraciones de la Solicitud de Arrendamiento.

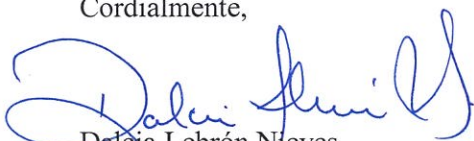
La Administración podrá solicitarle a cualquier Solicitante que aclare o suministre información adicional relacionada en cualquier momento durante el proceso de evaluación de las Solicitudes. La Administración también podrá requerir reunirse con cualquier Solicitante para discutir cualquier aspecto de su Solicitud.

4.4 Aprobación de la Solicitud de Arrendamiento y término para formalizar el Contrato de Desarrollo.

Una vez evaluadas las Solicitudes que se reciban sobre la Propiedad, el Comité de Arrendamiento de la Administración presentará su recomendación a la Oficina Ejecutiva en cuanto a aprobar alguna de las Solicitudes y los términos finales bajo los cuales se otorgaría el Contrato de Desarrollo para el Proyecto. La Administración informará por escrito su determinación sobre toda Solicitud. En el caso de que se apruebe una Solicitud, la Administración presentará al Solicitante una *Carta de Términos y Condiciones* conforme a los términos definidos para la transacción sobre la Propiedad, la cual deberá devolver a la Administración firmada como evidencia de su conformidad en un término de diez (10) días laborables. El otorgamiento del Contrato de Desarrollo estará sujeto a la aprobación de la Junta de Gobierno de la Administración de Terrenos. De lograrse dicha autorización, se notificará al Solicitante para proceder a la formalización del Contrato. En la eventualidad de que no pueda formalizarse el contrato dentro del término de tiempo que la Administración establezca, la Administración podrá dar por terminada las negociaciones y podrá continuar negociaciones, de así desearlo, con cualquier otro Solicitante.

De estar interesado en el desarrollo de esta Propiedad y agradeceremos que presente su Solicitud de Arrendamiento junto con la información requerida en el término aquí establecido. De necesitar información adicional, puede comunicarse con nuestra Oficina de Desarrollo y Administración de Propiedades al (787) 753-9300, extensión 308.

Cordialmente,



Dalcia Lebrón Nieves
Directora Ejecutiva

VNM/CIMA/