



## RESOLUCIÓN 2021-145

27 DE SEPTIEMBRE DE 2021

**RESOLUCIÓN DEL COMITÉ DE EVALUACIÓN Y DISPOSICIÓN DE BIENES INMUEBLES, PARA ADJUDICAR A FAVOR DE SAINT JOHN'S SCHOOL LA SUBASTA EN SOBRE SELLADO DEL PLANTEL ESCOLAR EN DESUSO MADAME LUCHETTI EN SAN JUAN Y AUTORIZAR AL DEPARTAMENTO DE TRANSPORTACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS A OTORGAR LA ESCRITURA CORRESPONDIENTE PARA DISPONER MEDIANTE COMPRAVENTA DICHO PLANTEL, ENTRE OTROS.**

**POR CUANTO** Mediante la Ley Núm. 26-2017, Ley para el Cumplimiento con el Plan Fiscal (en adelante "Ley 26"), se declaró como política pública la mejor utilización de las propiedades inmuebles en desuso, con el propósito de allegarle mayores recursos al erario, y propiciar que dichas propiedades sean utilizadas para actividades de bienestar común y/o desarrollo económico, creando un procedimiento eficiente y eficaz de venta de propiedades inmuebles.

**POR CUANTO** A tales fines, la Ley 26, creó el Comité de Evaluación y Disposición de Bienes Inmuebles (en adelante, el "Comité") con el objetivo de ejercer todas las facultades necesarias para disponer de los bienes inmuebles de la Rama Ejecutiva. Actualmente, el Comité se rige conforme las disposiciones de la Ley 26, el Reglamento Único de Evaluación y Disposición de Bienes Inmuebles del Gobierno, Reglamento 9133 de 9 de diciembre de 2019 (en adelante, el "Reglamento Único"), así como normas y parámetros que de tiempo en tiempo pudiera adoptar el Comité.

**POR CUANTO** A través de la Resolución 2019-32 de 25 de mayo de 2019, el Comité autorizó la disposición del plantel escolar en desuso Madame Luchetti, localizado en el Sector de Condado, en San Juan (en adelante, la "Propiedad"), mediante Subasta en Sobre Sellado, de conformidad con el Artículo 8 del Reglamento Único.

**POR CUANTO** El 30 de junio de 2021 se publicó en la página cibernética de la Autoridad de Asesoría Financiera y Agencia Fiscal ("AAFAF") la Invitación a la Subasta en Sobre Sellado para la disposición de la Propiedad (en adelante, la "Invitación"). De acuerdo con la Invitación, toda propuesta debe considerar una oferta económica por el mínimo de UN MILLÓN SETENTA MIL DÓLARES (\$1,070,000.00) y evidencia de fondos disponibles, entre otros. Además, ante la Designación de Emergencia de Sitio Histórico emitida por la Junta de Planificación de Puerto Rico el 13 de noviembre de 2020 y extendida el 12 de mayo de 2021, la Invitación divulgó y estableció como restricción al desarrollo de la Propiedad, a ser considerado en las propuestas, el no demoler y asegurar la preservación de la estructura tipo "V". Recientemente, la Junta de Planificación ("JP") adoptó la Resolución 2021-18-01-JP-SH el 8 de septiembre de 2021 ("Resolución Sitio Histórico"), la cual oficializa la Designación como Sitio Histórico de la Propiedad. Según surge de la Resolución Sitio Histórico de la JP, la Propiedad se donó con el propósito expreso de destinarla a la educación y el arte.

**POR CUANTO** El viernes, 27 de agosto de 2021, a las 5:00pm, fue la fecha límite para las partes interesadas entregar sus ofertas para el desarrollo y adquisición de la Propiedad. Tanto el recibo de las ofertas como la apertura de los sobres sellados fue verificado por notario público. Se recibieron cuatro ofertas en sobres sellados. Los cuatro (4) licitadores que presentaron propuestas para la Propiedad, de acuerdo con el orden en que se recibieron son: (i) Condado Palm, LLC.; (ii) Saint John's School; (iii) Ramón Cao Alvira; y, (iv) Museo de Arte Contemporáneo de Puerto Rico, Inc. (en adelante, el "MAC").

**POR CUANTO**

Evaluada la documentación presentada por los cuatro (4) licitadores, se descalificó la propuesta del MAC, a base del incumplimiento con los requisitos establecidos en la Invitación y el Reglamento Único. En resumen, el MAC falló al no presentar la oferta económica en cumplimiento con lo dispuesto en la Invitación; faltó en proveer el Apéndice 1, según requerido; además, falló en el método utilizado para evidenciar los cargos aplicables, al suministrar el depósito y cargo por concepto de radicación de propuesta (*filing fee*) con cheque de su cuenta bancaria, en lugar de cheque de gerente o giro postal, según surge de la Invitación (Directriz #6 y su nota al pie).

**POR CUANTO**

Las propuestas presentadas por los tres (3) licitadores cualificados, conforme al orden en que se recibieron, se resumen en la Tabla siguiente:

CRITERIO DE EVALUACIÓN	PROPUESTA 1*	PROPUESTA 2*	PROPUESTA 3*
Oferta Económica	\$1,500,000.00	\$2,000,000.00	\$1,500,000.00
Capacidad del Licitador	Cualificado	Cualificado	Cualificado
Tiempo Propuesto para el Cierre	2 Meses	60 Días	60 Días
Uso/Proyecto Propuesto	Hotel Tipo "Boutique"	Escuela de Pre-Kinder a 2do Grado	Mercado Libre/ Centro de Tutorías/Cuido Diurno
Impacto Económico/Social	65 Empleos Directos/95 Indirectos	270 Estudiantes/ Propósito Original	20 Empleos Durante Construcción/7 Empleos Durante Operación
Inversión	Aproximadamente \$8 MM	Aproximadamente \$8.5 MM	Aproximadamente \$2.5 MM
Desarrollo/Integración con Estructura Tipo V y con el Condado	Cumple	Cumple	Planos Conceptuales No Fueron Provistos
Itinerario Construcción/Ejecución	12-16 Meses	40 Meses	6-9 Meses

**POR CUANTO**

A continuación, la puntuación asignada conforme los criterios de evaluación analizados, según establecidos en la Invitación:

CRITERIO DE EVALUACIÓN	PUNTUACIÓN MAXIMA
Oferta Económica	20
Capacidad del Licitador	10
Tiempo Propuesto para el Cierre	10
Uso/Proyecto Propuesto	20
Impacto Económico/Social	10
Inversión	10
Desarrollo/Integración con Estructura Tipo V y con el Condado	10
Itinerario Construcción/Ejecución	10
<b>Puntuación Total</b>	<b>100</b>

**POR CUANTO**

Luego de un análisis exhaustivo de los criterios de evaluación, resultó seleccionada la propuesta de Saint John's School, con una puntuación de 95%. Condado Palm LLC y Ramón Cao Alvira, obtuvieron una puntuación de 85%. Básicamente, los criterios que establecieron la diferencia fueron la oferta económica y el uso propuesto. La propuesta de Ramón Cao Alvira falló al no proveer carta de institución financiera de pre-cualificación de préstamo, ni los planes conceptuales del proyecto a desarrollar en la Propiedad.

**POR CUANTO**

Saint John's School es una entidad sin fines de lucro debidamente organizada y registrada en el Departamento de Estado bajo el número 956. Su propuesta es la que obtuvo la puntuación mayor, es la más favorable económicamente y es cónsona con el propósito original para lo cual se edificó la estructura. Conforme la propuesta y planos conceptuales presentados, luego de obtener los permisos y endosos necesarios, restaurarán la Propiedad preservando la estructura declarada sitio histórico y destinándola a enseñanza y aprendizaje de su

programa primario de niños (desde pre-pre kínder hasta segundo grado). Entre los planes para la Propiedad, vislumbran habilitar 18 salones con moderna tecnología para la enseñanza presencial o virtual y mobiliario adecuado para el desarrollo y aprendizaje independiente de los niños, con baños, salón de artes visuales, salón de artes escénicas, salón sensorial, oficina del principal y personal administrativo, sala de la facultad, biblioteca, cafetería, entre otros. La entidad contempla demoler la estructura no histórica al noreste del predio para construir nuevas facilidades con área para dejar y recoger los niños. En el exterior, habilitarán áreas de juegos con equipos diseñados por nivel o grado, mini-cancha de soccer y baloncesto, anfiteatro con tarima y asientos para 300 participantes, entre otros. Como parte del impacto social propuesto y contribución a la comunidad, vislumbran establecer acuerdos colaborativos y programas con otras instituciones locales, y para la estructura que añadirán la diseñarán incorporando elementos sostenibles y resilientes para poder utilizarse como centro para beneficio de toda la comunidad en caso de desastres naturales, tales como huracanes o terremotos, entre otros.

### **RESUÉLVASE**

Por el Comité de Evaluación y Disposición de Bienes Inmuebles, adjudicar la Subasta en Sobre Sellado para el plantel escolar en desuso Madame Luchetti, en San Juan, a favor de la entidad sin fines de lucro Saint John's School, por la oferta económica presentada de \$2,000,000.00, considerando que es la propuesta más favorable económicamente, que se preservará la estructura declarada sitio histórico y dedicará a promover actividades de formación educativa (nivel pre-pre kínder a segundo grado); desarrollará otros programas y proyectos en beneficio de la comunidad; además, la estructura que edificarán al noreste del predio se diseñará incorporando elementos sostenibles y resilientes para servir a la comunidad en caso de desastres naturales, tales como huracanes o terremotos, entre otros. El DTOP se asegurará de incorporar en la escritura de compraventa disposiciones para garantizar el desarrollo de la Propiedad, de acuerdo con el uso y desarrollo informado en la propuesta de la entidad, según antes expuesto, así como otras cláusulas que eviten la especulación y promuevan la utilización y desarrollo de la Propiedad en un periodo de tiempo razonable, conforme el plan conceptual provisto y sujeto a la obtención de los permisos y endosos necesarios, entre otras cláusulas para salvaguardar los mejores intereses del Gobierno de Puerto Rico, la estructura designada como sitio histórico, remedios en caso que la Entidad incumpla, y cualesquiera otras provisiones que sean pertinentes.

**Y PARA QUE ASÍ CONSTE**, certifico que esta Resolución es fiel y exacta, y recoge lo aprobado unánimemente por los miembros del Comité de Evaluación y Disposición de Bienes Inmueble, en reunión debidamente convocada y celebrada el 27 de septiembre de 2021. Además, certifico que esta Resolución no ha sido modificada o derogada y se encuentra en pleno vigor y efecto. En San Juan, Puerto Rico, hoy jueves, 30 de septiembre de 2021.



**ZORAYA BETANCOURT CALZADA**  
**SECRETARIA**