ESTADO LIBRE ASOCIADO DE
PUERTO RICO
Administración de Terrenos

SOLICITUD DE PROPUESTAS

número 13-01AT

Desarrollo, mediante una escritura de compraventa, con el propósito de que un desarrollador diseñe, construya y venda a particulares, individualmente, un proyecto de vivienda de un mínimo de treinta y cinco (35) unidades de vivienda básica (UVB).

diciembre / 2013

Firma autorizada del proponente

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE
PUERTO RICO
Administración de Terrenos

SOLICITUD DE PROPUESTAS
número **13-01AT**

Índice

I. Introducción **pág. 1**

II. Parámetros de Desarrollo Físico **pág. 2**
-Objetivos del Desarrollo
-Descripción del predio
-Oferta económica por la parcela
-Alcance del proyecto
-Parámetros de desarrollo
-Normas Aplicables al desarrollo

III. Otros parámetros de desarrollo **pág. 12**
-Elegibilidad de un proponente
-Contrato desarrollo y Escritura de compraventa
-Tiempo para el desarrollo del proyecto
-Pago de Contribuciones
-Seguros

IV. Requisitos para el documento de Radicación de Propuestas **pág. 15**
-Documento de propuesta
-Documento de la SDP firmado por el proponente
-Documento Grafico
-Garantía de Propuesta

V. Criterios de Evaluación **pág. 19**
-Criterios de propuestas

VI. Otros asuntos generales **pág. 20**
-Itinerario de proceso de propuestas
-Reunión aclaratoria
-Condiciones sobre las propuestas y el proceso de evaluación y adjudicación
-Entrega de las propuestas
-Retiro de oferta
-Recibo de propuestas
-Aclaraciones y enmiendas posteriores
-Adjudicación y término para formalizar el Contrato de Desarrollo
-Cancelación o enmienda de la SDP
-Solicitud de Consideración
-Clausula de Interpretación

VII. Apéndices **pág. 25**
Apéndice A: Borrador Contrato de Desarrollo.
Apéndice B: Formulario de Propuesta Económica.
Apéndice C: Formulario de Certificación de Propuesta.

I. INTRODUCCIÓN

La Administración de Terrenos de Puerto Rico (en adelante laAdministración), establecida mediante la Ley Número 13 del 16 de mayo de 1962, tiene como misión adquirir, conservar y desarrollar terrenos, de forma eficiente y planificada, para encauzar proyectos de desarrollo urbano, económico, social y de conservación, que contribuyan al bienestar y a la calidad de vida de todos los habitantes de Puerto Rico. Tiene como objetivo garantizar por medio de la creación de reservas, la disponibilidad de terrenos para su futuro desarrollo o conservación y velar porque se utilice la tierra de acuerdo con las políticas públicas establecidas sobre el uso y desarrollo compacto del suelo, nuestro recurso natural más valioso. Como parte de su política pública, la Administración de Terrenos, se preocupa por garantizar el aprovechamiento máximo y el uso responsable, eficiente y planificado de su inventario de terrenos.

Actualmente, la revitalización de los centros urbanos representa una de las principales estrategias de desarrollo urbano para promover la consolidación de nuestras ciudades, su crecimiento ordenado y el manejo adecuado del suelo en la Isla. Esta estrategia pretende devolverle vida a nuestros pueblos tradicionales mediante diversas intervenciones que restablezcan su presencia y protagonismo en la actividad social, cultural y económica del país, como protagonistas de la comunidad a la que pertenecen. Como parte de los estudios y análisis para revitalizar estos centros, se ha identificado la necesidad de aumentar significativamente el número de viviendas como un factor determinante en este esfuerzo.

La Administración es dueña de dos parcelas de 1.153 cuerdas en conjunto (en adelante la Parcela), en la calle Progreso del centro urbano de Luquillo, cuya ubicación se ilustra en la siguiente página. Cónsono con los objetivos de revitalización del centro urbano, la Administración pretende promover el desarrollo óptimo de esta propiedad, con un proyecto que provea alternativas de vivienda multifamiliar en el área. Este desarrollo contribuirá a repoblar este centro y a mejorar el entorno urbano al edificar estas propiedades actualmente desocupadas. Al mismo tiempo, ayudará a atender la demanda de vivienda en este Municipio.

Mediante esta SDP y el mecanismo de selección competitiva que ello conlleva, la Administración desea recibir propuestas conforme a los parámetros, términos y condiciones que se detallan en esta Solicitud de Propuestas (en adelante SDP) para el desarrollo de un proyecto de vivienda de un mínimo de treinta y cinco unidades de vivienda básica (35 UVB). A través de este proceso se seleccionará a un proponente que adquiera la Parcela, mediante compraventa, para que diseñe y construya el proyecto de vivienda y realice la venta de las unidades.

Una vez adjudicada la SDP y mediante autorización de la Junta de Gobierno de la Administración, se formalizará un Contrato de Desarrollo (véase Apéndice A) con el proponente seleccionado. Este Contrato permitirá reservar la Parcela para el proyecto, mientras el desarrollador completa su diseño y obtiene el permiso de construcción y el financiamiento necesarios para el desarrollo. Al satisfacer todas las condiciones de este contrato, el proponente seleccionado y la Administración otorgarán una escritura de compraventa que permitirá la construcción del proyecto y la venta de las unidades.

El proceso se regirá por las disposiciones de esta SDP, por el *Reglamento de la Administración de Terrenos para Solicitudes de Propuestas*, Reglamento 7649, de 23 de diciembre de 2008, y por nuestro *Reglamento para Transacciones de Derechos Reales sobre Bienes Inmuebles*, Reglamento 7647, de 23 de diciembre de 2008.

***

Ilustración 1. Foto aérea de la propiedad y aéreas aledañas. Imagen no a escala

II. PARÁMETROS DE DESARROLLO FÍSICO

A. OBJETIVOS DEL DESARROLLO

La Administración desea recibir propuestas para la adquisición de los terrenos, el diseño, la construcción y la venta de un mínimo de 35 unidades de vivienda básica (UVB). Los principales objetivos de este desarrollo son:

- Lograr un proyecto de alta calidad arquitectónica que utilice el solar para uso residencial y que se ajuste a las normas y reglamentos vigentes.
- Lograr un proyecto cónsono con los objetivos y política pública de la Administración de Terrenos.
- Ofrecer mejores oportunidades de vivienda multifamiliar, a la vez que se devuelva la vitalidad al Centro Urbano de Luquillo, integrándose a los esfuerzos públicos y privados que paulatinamente revitalizan el sector.
- Proveer una vivienda responsiva a la situación del mercado actual
- Lograr una remuneración adecuada para la Administración por la venta de dichos terrenos.

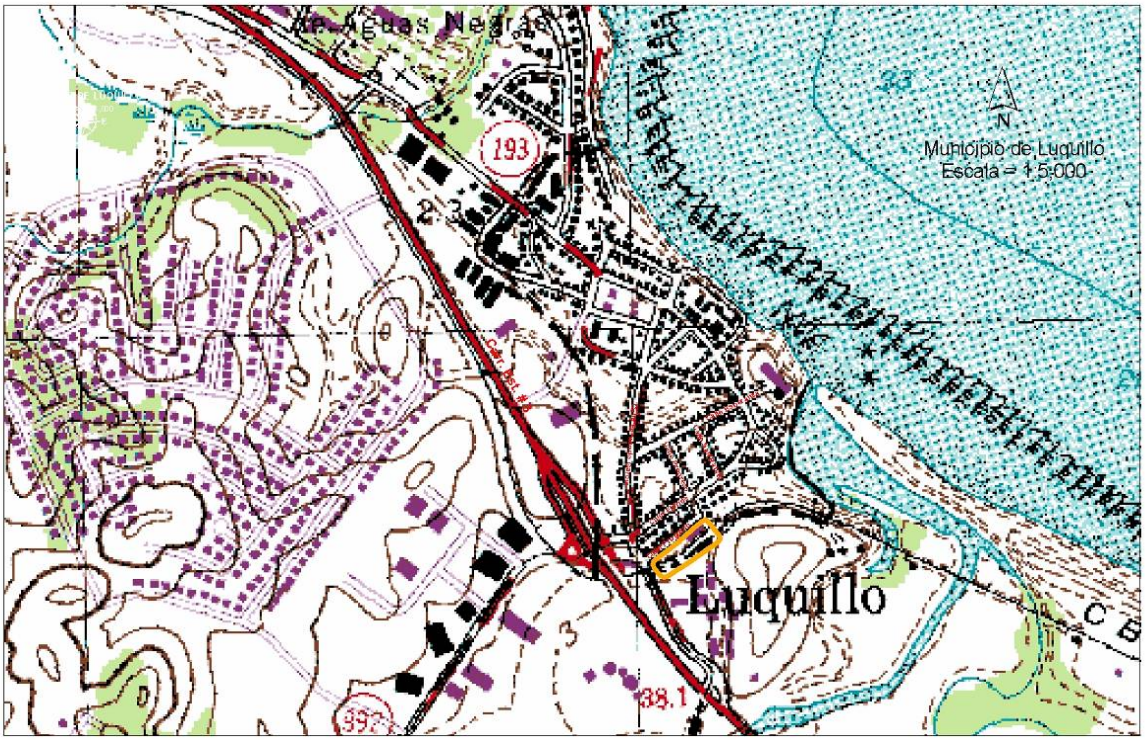


Ilustración 2. Plano de localización de la propiedad. Imagen no a escala

B. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

La propiedad ubica en el Municipio de Luquillo, que forma parte de la región este de Puerto Rico. La localización y los límites de la *Parcela* se delimitan en las ilustraciones 1, 2 y 3, así como en el plano de mensura que acompaña esta SDP (véase Anejo A, en documento aparte). El proyecto propuesto está ubicado a la entrada sureste del casco urbano de Luquillo; en la calle Progreso, esquina calle Fernández García. Su contexto se compone de un uso predominantemente residencial. Los terrenos a desarrollar están clasificados

como Suelo Urbano y cuentan con una calificación R-A, según el mapa de calificación vigente. En conjunto, las propiedades conforman una parcela de 4,532.818 metros cuadrados (1.153 cuerdas). Actualmente los terrenos se encuentran desocupados y libres de estructuras, excepto por una losa de piso de concreto, y cualquier cimiento que este bajo dicha losa, que cubre parte de la superficie de la Parcela *(ver fotos incluidas).* El proponente será responsable de toda demolición y limpieza necesarias para habilitar el predio.

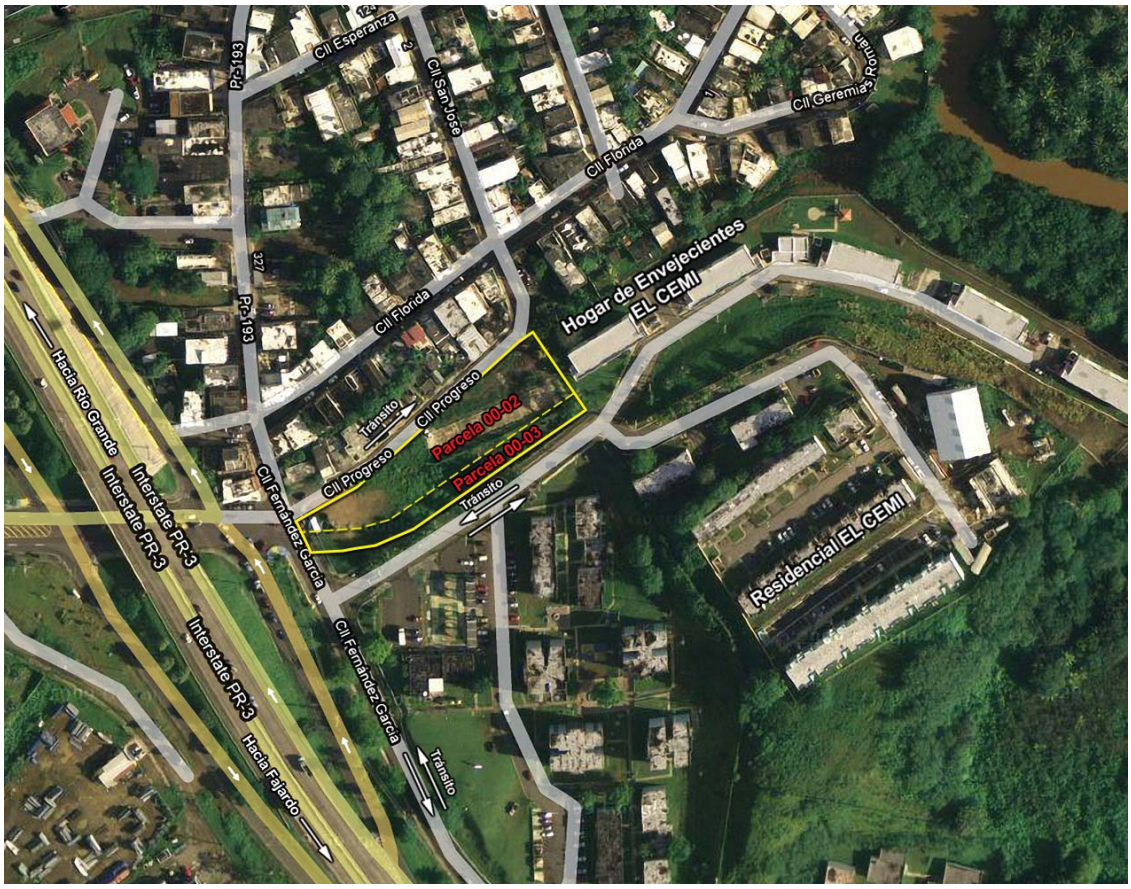


Ilustración 3. Imagen de localización de la propiedad. Imagen no a escala.

La descripción legal de las propiedades es la siguiente:

> RÚSTICA: Parcela de terreno identificada en el plano 22-AM-04 de la Administración de Terrenos de PR como "Parcela 00-02". Localizada en el Barrio Pueblo del término municipal de Luquillo, con cabida de 3,012.0356 metros cuadrados equivalente a 0.7663 cuerdas, en lindes por el Norte con la Calle Efraín Vélez Vega, por el Sur con Parcela 00-03 de la Administración de Terrenos de PR, por el Este con Hogar de Envejecientes y por el Oeste con Calle Fernández García.
>
> RÚSTICA: Parcela de terreno identificada en el plano 22-AM-04 de la Administración de Terrenos de PR como "Parcela 00-03". Localizada en el Barrio Pueblo del término municipal de Luquillo, con cabida de 1,520.7825 metros cuadrados equivalente a 0.3869 cuerdas, en lindes por el Norte con Parcela 00-02 de la Administración de Terrenos de PR, por el Sur con acceso principal al Residencial

el Cemí, por Este con Hogar de Envejecientes y por el Oeste con Calle Fernández García y Administración de Vivienda Pública.

Las principales vías de acceso a la Parcela son la carretera PR-3, la calle Progreso y la calle Fernández García. Los límites de la propiedad consolidada, o sea la Parcela, son: por el norte la calle Progreso, por el sur terrenos de la Administración de Vivienda Pública donde ubica el residencial El Cemí, por el este terrenos del Municipio de Luquillo y por el oeste la calle Fernández García (PR-193).

C. OFERTA ECONÓMICA POR LA PARCELA

La Administración venderá, al proponente seleccionado, la parcela de su propiedad para ubicar un desarrollo residencial. El Proponente hará una oferta económica a la Administración, basado en los ejercicios económicos que realice junto a su equipo de trabajo, y deberá presentar los datos que justifiquen su oferta. Una vez la AT adjudique esta SDP, el precio propuesto será pagado en su totalidad al momento de firmar la escritura de compraventa, en efectivo o mediante cheque certificado, más la cantidad de ***cinco mil dólares ($5,000.00)***, en gastos administrativos y la cantidad correspondiente en sellos y comprobantes que se cancelan en el Registro de la Propiedad para la presentación e inscripción de la transacción de compraventa.

D. ALCANCE DEL PROYECTO

Las áreas de responsabilidad del proyecto consisten en el diseño, construcción y venta de un proyecto de viviendas multifamiliar con un ***mínimo*** de treinta y cinco unidades de vivienda básica (35 UVB). Por lo que este número de treinta y cinco (35) UVB puede ser mayor si el proponente así lo entiende necesario. Se contempla además la rehabilitación de aceras y encintados alrededor de la Parcela y la siembra requerida de conformidad con la reglamentación vigente. Durante la evaluación, e incluso luego de la adjudicación, la Administración podrá requerir cambios al diseño sometido en una propuesta.

E. PARÁMETROS DE DESARROLLO

El proyecto propuesto consiste en el diseño, construcción y venta de un proyecto de viviendas multifamiliar. En términos generales, la solución de diseño deberá proveer una clara y adecuada definición de los accesos vehiculares y peatonales desde la calle; un diseño compacto y una densidad adecuada mediante el aprovechamiento óptimo de la parcela; una buena distribución de las unidades de vivienda en el sitio; la dotación de espacios comunales públicos y/o semi-públicos que fomenten la seguridad en el proyecto y que propicien la integración con la comunidad inmediata. Se requiere el emplazamiento de los principales volúmenes a lo largo de la Calle Progreso para proveer un frente edificado hacia esta vía con un carácter urbano similar al contexto del centro. Se requiere que las unidades de vivienda den frente hacia las calles circundantes, principalmente a la calle Progreso. El proyecto deberá tener accesos peatonales desde la calle Progreso Se recomienda la ubicación de unidades de vivienda en primera planta con acceso peatonal desde la calle Progreso.

La parcela está localizada en un lugar estratégico en términos de accesibilidad inmediata a carreteras de primer orden, proximidad a medios de transportación y áreas de recreación. La Administración exhorta a los proponentes a conceptualizar un proyecto que reconozca la condición del área, y a ceñirse a los siguientes parámetros generales de desarrollo:

1. Áreas Generales y Emplazamiento

   - Espacio de entrada al predio – Se proveerá por los menos un (1) punto de acceso vehicular a través de la calle Progreso. Del mismo modo, el proyecto deberá proveer de manera clara y efectiva más de un punto de acceso a nivel peatonal.

- El diseño deberá considerar el contexto general del centro urbano, en la modulación y articulación de sus fachadas, de forma que la nueva intervención se integre razonablemente al muro urbano típico del centro urbano y aporte al proceso de revitalización de la zona.

- Se requiere la construcción o reconstrucción, según sea el caso, de aceras y encintados en toda la periferia del desarrollo. Se incluye en estas intervenciones, todo lo relativo al ajardinamiento, pavimentación, mobiliario, siembra de árboles en las aceras e iluminación adecuada. El desarrollador será responsable de la coordinación con el Municipio del diseño de estos espacios públicos, en caso de que existan guías para estas mejoras.

- Se recomienda el emplazamiento de la(s) estructura(s) principalmente a lo largo de la calles Progreso y Fernandez García.

- Las áreas de estacionamiento deberán atenderse de tal forma que se minimice su impacto visual hacia las vías principales, Progreso y Fernández García.

2. Unidades de Vivienda

- Residencias: El proponente ha de presentar un diseño adecuado de vivienda multifamiliar, que aproveche al máximo el terreno con un mínimo de treinta y cinco unidades de vivienda básica (35 UVB). Este es el mínimo requerido por la Administración de Terrenos, y cada proponente podrá presentar una propuesta con una densidad mayor, si así lo desea, para hacer su proyecto uno más eficiente. Todo proyecto sometido en esta parcela deberá ser cónsono con los parámetros de diseño del Distrito de Calificación R-A según el Reglamento Conjunto. Este distrito de alta densidad poblacional se establece para clasificar áreas urbanas de carácter residencial próximas a centros principales de actividad comercial, propensas al redesarrollo o desarrollo en alta densidad poblacional por la naturaleza del sector, accesos viales, existencia de instalaciones públicas tales como escuelas, parques y por la capacidad de los servicios de infraestructura. La propuesta no podrá sujetarse a la aprobación de variaciones a los parámetros reglamentarios vigentes.

- Se permiten las siguientes tipologías de vivienda y/o combinaciones de las mismas: casas en hilera, casas gemelas, edificios multipisos y casas de apartamento (walk-up/walk-down).

- La Administración podrá considerar propuestas que integren vivienda orientada a diversos niveles de ingresos. El proponente será responsable de validar la viabilidad económica del tipo de vivienda propuesto y de demostrar razonablemente la misma mediante la información financiera del proyecto que presente en su propuesta. La Administración podrá acordar las restricciones que crea necesarias para llevar a cabo los propósitos de su ley orgánica. En todo caso, la Administración tiene la obligación en ley de limitar, mediante una fórmula adecuada, la ganancia al precio de venta de las unidades, según lo establecen la Ley 13 y el artículo 18.07 del *Reglamento para transacciones de derechos reales sobre bienes inmuebles*. No obstante, la Administración no limitará al desarrollador en cuanto al mercado de vivienda que el mismo desee atender, como por ejemplo: vivienda de interés social, vivienda de ingresos moderados, vivienda para envejecientes, o vivienda para el mercado regular. El proponente deberá indicar qué parámetros o qué fórmula utilizará para cumplir con lo antes establecido, o sea, definir cuál será el margen de ganancia estimada para el proponente/desarrollador.

- El proponente será responsable de tramitar y obtener cualquier incentivo, subsidio o subvención de programas para el desarrollo de vivienda que considere necesario como parte del financiamiento del proyecto.

3. Estacionamiento

- La provisión de espacios de estacionamiento para las unidades de vivienda, visitantes y personas incapacitadas ha de estar en conformidad con los parámetros de diseño establecidos para el Distrito R-A, o cualquier otra reglamentación vigente y aplicable.

4. Resumen de los Parámetros de Desarrollo para esta SDP:

- Área del solar: 4,532.818 m^2
- Calificación del suelo: R-A (Residencial Alta densidad).
- Uso requerido: Residencial.
- Densidad Poblacional mínima requerida por la AT: 1 UVB por cada cien (100) metros cuadrados de área del solar, hasta un mínimo de 35 UVB para esta SDP.
- Tipologías permitidas: Casas en hilera, casas gemelas, edificios multipisos, y casas de apartamentos (walk-up/walk-down).
- Área de ocupación máxima: No excederá del cincuenta por ciento (50%) del área del solar.
- Área bruta de piso permitida: No excederá de doscientos cincuenta por ciento (250) del área del solar, como mínimo. Podrá aumentarse hasta un máximo de doscientos ochenta por ciento (280) al mantener una densidad poblacional de 100 metros cuadrados por UVB.
- Altura máxima permitida: La altura de los edificios se determinara a base del área bruta de piso permitida y al tamaño de los patios o separación entre edificios o áreas en el mismo solar, requeridos para el distrito.
- Patio delantero: Se requerirá un patio delantero con un fondo no menor de tres metros o una quinta parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Se considerara patio delantero cualquier patio posterior o lateral o parte del mismo que linde con una vía y cumplirá con los requisitos de tamaño para patio delantero en este distrito.
- Patio lateral: Se requerirá dos patios laterales cada uno con un ancho no menor de tres metros o de una quinta parte de la altura del edificio.
- Patio posterior: Se requerirá un patio posterior con un fondo no menor de tres metros o una quinta parte de la altura del edificio, cual fuere mayor.
- Estacionamiento: según lo establezca el Reglamento Conjunto para este distrito de calificación.

F. NORMAS APLICABLES AL DESARROLLO

El desarrollo de la Parcela está sujeto al proceso de permisos ante la Oficina de Gerencia de Permisos, según aplique. Los proponentes son responsables de constatar la conformidad de sus propuestas con la reglamentación vigente. La Administración no hace representación alguna con relación a la reglamentación aplicable, los requisitos de la zonificación vigente, las condiciones del solar o del subsuelo, ni relativas a condiciones ambientales o requisitos e incentivos económicos que puedan aplicarse por ley a esta propiedad. **El proponente deberá realizar independientemente todas las verificaciones y consultas que estime conveniente y/o necesarias en relación con el desarrollo a proponer y, salvo que indique claramente lo contrario en su propuesta, el hecho de someterla se entenderá como que las ha realizado**. Del mismo

modo, si el proponente entiende que su proyecto – para poder ser eficiente y/o costo-efectivo – requerirá variaciones, dentro de los parámetros del distrito de calificación, deberá indicar en su propuesta cuales serian las variaciones que estaría sometiendo ante la OGPe.

La parcela está localizada en un lugar estratégico en términos de accesibilidad inmediata a carreteras de primer orden, proximidad a medios de transportación y áreas de recreación. La Administración exhorta a los proponentes a conceptualizar un proyecto que reconozca la condición del área, y a ceñirse a los siguientes parámetros generales de desarrollo:

1. Calificación del suelo
   - La parcela está calificada en los planos de Calificación de Suelo vigentes como un distrito Residencial Cinco (R5) que equivale a un Distrito Residencial de Alta Densidad (R-A) conforme al Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Uso de Terrenos, con vigencia desde el 29 de noviembre de 2010

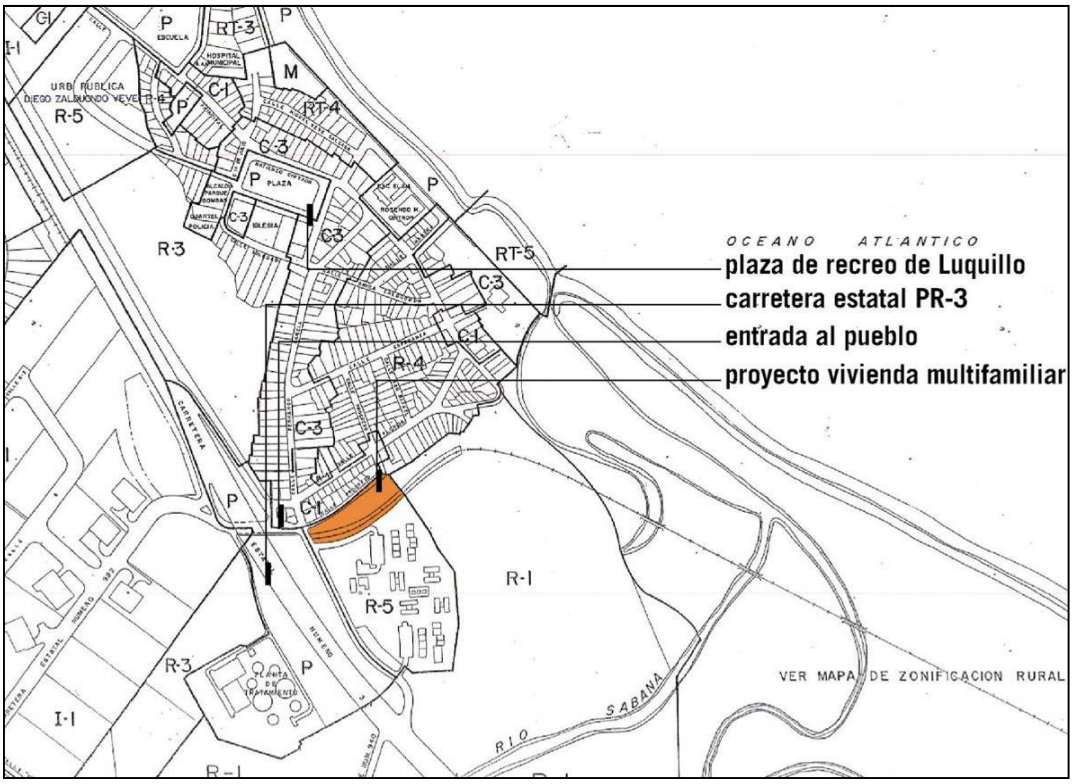
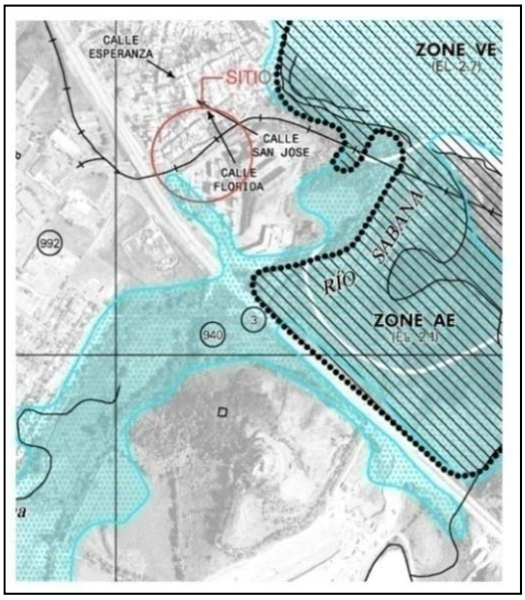


Ilustración 4. Plano Calificación de Suelo Municipio de Luquillo. Imagen no a escala

2. Inundabilidad
   - La hoja numero 7200000805H del Mapa de Zonas Susceptibles a Inundación de la Agencia Federal para Manejos de Emergencia, conocida por sus siglas en ingles por FEMA, clasifica el predio en Zona X (véase mapa de zonas susceptibles a inundaciones). La zona X implica que el área esta fuera del 0.2% anual de inundaciones.



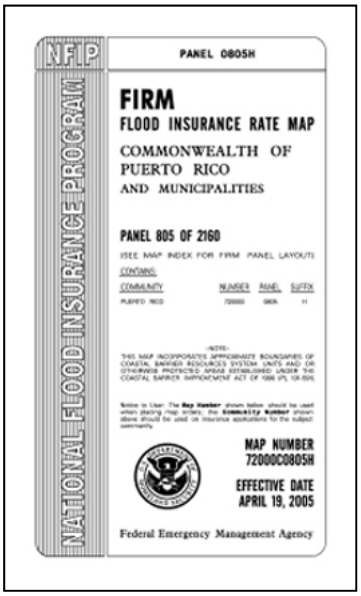


Ilustración 5. Mapa de Inundabilidad y sello. Imagen no a escala

3. Consulta de Ubicación

   - Se requerirá Consulta de Ubicación si la densidad propuesta excede la permitida en este distrito o es menor que la mínima establecida (ver Reglamento Conjunto). La Junta de Planificación considerará la propuesta mediante el mecanismo de Consulta de Ubicación. La Administración de Terrenos no se hace responsable por endosos, disposiciones reglamentarias, variaciones disponibles y permisos que requiere el proyecto, ni hace garantías sobre los mismos. Es absoluta responsabilidad del proponente realizar cualquier gestión requerida.

4. Condiciones ambientales
   - La Administración ofrece esta propiedad en su condición actual (“as-is”).

(FIN DE ESTA SUB-SECCIÓN)

5. Imágenes de la parcela y su contexto

Vista desde el interior de la Parcela hacia el noreste.

Vista del centro de envejecientes colindante a la Parcela.

Vista desde esquina Calle Progreso y Fernández García

Vista desde esquina Calle Progreso y Fernández García hacia el sureste.

Vista del predio desde la calle Progreso hacia el suroeste.

Vista desde el interior de la Parcela hacia el noreste.

Vista desde el extremo norte de la parcela hacia el suroeste.

(FIN DE ESTA SUB-SECCIÓN)

III. ELEGIBILIDAD PARA PARTICIPAR Y OTROS PARÁMETROS DE DESARROLLO

A. ELEGIBILIDAD DE UN PROPONENTE

Será elegible de participar en esta SDP aquella persona que:

1. Posea responsabilidad y capacidad financiera para satisfacer las condiciones de pago y llevar a cabo el desarrollo propuesto. La responsabilidad y capacidad financiera podrá ser verificada por la Administración.

2. Si se trata de una persona jurídica, ésta deberá estar debidamente incorporada o constituida y autorizada a hacer negocios en Puerto Rico, cumpliendo con todas las leyes y disposiciones aplicables al tipo de entidad de que se trate.

3. Si al momento de solicitar, se trata de una persona natural y ésta posteriormente notifica a la Administración una petición de que se le sustituya en las negociaciones y trámites por una corporación, sociedad u otra persona jurídica, la Administración podrá autorizar la sustitución, siempre que la Administración determine que no es perjudicial al interés público, ni indebidamente onerosa o dilatoria de los procedimientos de disposición, y que el esquema bajo el cual el solicitante interesa continuar las negociaciones ha sido incorporado o constituido para todos los efectos legales. La Administración podrá requerir la información necesaria para evaluar la sustitución y establecer las condiciones apropiadas para autorizar la misma.

No será elegible para participar en esta SDP una persona que:

1. Sea funcionario o empleado de la Administración o de su Junta de Gobierno, o familiar inmediato o agente de éstos o que presente la propuesta para beneficio del funcionario o empleado en cuestión.

2. Esté impedido por alguna prohibición de la Ley de Ética Gubernamental vigente, o de alguna otra ley, incluyendo leyes que establezcan requisitos para la contratación gubernamental. En aquellos casos en que la Ley de Ética Gubernamental permita a una persona contratar si obtiene una dispensa, éste podrá gestionarla y al acreditar satisfactoriamente que la obtuvo, se le considerará elegible desde la fecha en que presentó la solicitud.

3. Tenga una deuda vencida con la Administración.

4. Al ser requerido por la Administración, no evidencie satisfactoriamente su capacidad financiera para llevar a cabo el desarrollo propuesto.

5. Intencionalmente omita suplir información material, o a sabiendas someta información material falsa a la Administración.

B. CONTRATO DE DESARROLLO Y ESCRITURA DE COMPRAVENTA

El desarrollo de este proyecto se viabiliza inicialmente mediante un Contrato de Desarrollo entre la Administración y el proponente al que se le adjudique la SDP y, posteriormente, mediante la Escritura de Compraventa.

El Contrato de Desarrollo provee el tiempo necesario para la planificación del proyecto y contiene las condiciones que deben cumplirse para poder otorgar la Escritura mediante la cual se otorga el título de la Parcela al desarrollador para viabilizar la construcción del proyecto. Por lo tanto, una vez adjudicada la SDP y mediante la autorización de la Junta de Gobierno de la Administración de Terrenos, la Administración formalizará con el proponente seleccionado un Contrato de Desarrollo que establece las siguientes *Condiciones Precedentes* a la escritura de compraventa:

- Completar el diseño y preparar los documentos de construcción del proyecto.

- Obtener el permiso de 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 doce (12) meses para que el proponente satisfaga las Condiciones Precedentes antes señaladas. El proponente vendrá obligado a presentar informes de progreso trimestrales donde se muestre que el mismo ha realizado las gestiones programadas para promover el cumplimiento con el inicio de cada una de las Condiciones Precedentes establecidas. Si el proponente 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 proponente, la Administración podría extender el tiempo para el cumplimiento de las Condiciones Precedentes en períodos de tres (3) meses, hasta un máximo de seis (6) meses, adicionales a la fecha original. Estas extensiones deben estar basadas en causas no atribuibles al proponente y las mismas deben ser documentadas y presentadas ante la Administración.

Esta SDP incluye un Borrador de Contrato de Desarrollo (véase **Apéndice A**), que establece las disposiciones que regirán el acuerdo entre las partes. Dicho borrador está sujeto a cambios y modificaciones por los proponentes, siempre y cuando no alteren la esencia del contrato o las disposiciones de la SDP. **Los cambios propuestos por los proponentes al Contrato de Desarrollo deberán someterse como parte de la propuesta, ya que este Borrador de Contrato de Desarrollo es parte integral de la SDP y su contenido es parte esencial para la escritura de compraventa. De no presentarse ningún cambio o modificación como parte de la propuesta se entenderá que el proponente acepta todos los términos y condiciones establecidos en él.**

La Administración se reserva el derecho de enmendar el Borrador del Contrato de Desarrollo incluido sin que medie responsabilidad alguna para ésta, cuando tal determinación beneficie los mejores intereses de la agencia; lo cual expresará y fundamentará en su notificación a los proponentes de dicha determinación. La Administración podrá efectuar dicha enmienda en cualquier etapa del proceso, hasta el momento de la firma del Contrato de Desarrollo.

En el Contrato de Desarrollo y la Escritura de Compraventa del inmueble se incorporarán además, las disposiciones pertinentes de la SDP, según suplementada por las aclaraciones que surjan de los documentos enviados por la Administración a los proponentes, las preguntas y respuestas que se intercambien la Administración y los proponentes y la propuesta que sea seleccionada. Los referidos documentos incluirán además aquellas garantías adicionales que la Administración estime necesarias para garantizar el cumplimiento por el proponente, al cual se le adjudique la SDP, de sus obligaciones bajo el Contrato de Desarrollo, Escritura de Compraventa y la SDP, tales como, pero sin limitarse a, un derecho de tanteo y retracto a favor de la Administración, el cual se deberá inscribir como un gravamen con un rango preferente sobre el título de la propiedad los cuales no son negociables. Disponiéndose, sin embargo, que dicho derecho de tanteo y retracto pueda ser subordinado solamente a la hipoteca que garantice el financiamiento del proyecto sujeto a los términos y condiciones que sean aceptables para la Administración.

El título de la propiedad se transferirá sin representación, ni garantía de tipo alguno por la Administración. Por lo tanto, el adquirente de la propiedad adquirirá la misma en la condición en que la misma se encuentre ("as is") y la Administración no será responsable de llevar a cabo en la propiedad ningún tipo de trabajo de limpieza o remediación de índole ambiental, demoliciones, remoción de escombros o de ningún otro tipo. Las disposiciones del contrato base relativas a los puntos aquí discutidos no serán negociables.

El *Reglamento de la Administración de Terrenos de Puerto Rico para Transacciones de Derechos Reales sobre Bienes Inmuebles* dispone que cuando la Administración venda o transfiera derechos reales sobre un bien inmueble con el propósito de que el Adquirente lo desarrolle en una urbanización residencial o en

cualquier otro tipo de proyecto que conlleve una subsiguiente transferencia a personas particulares, la Administración deberá establecer en la escritura las restricciones – tanto en el uso de la propiedad, así como la ganancia generada al adquiriente por la de la misma – que crea necesarias para llevar a cabo los propósitos de su ley orgánica.

Luego de satisfechos los requisitos establecidos en el contrato de desarrollo, la Administración formalizará con el desarrollador la Escritura de Compraventa.

C. TIEMPO PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO

Una vez seleccionada una propuesta, se otorgará el Contrato de Desarrollo que establece un término de doce (12) meses para el cumplimiento de las condiciones precedentes. Una vez satisfechas las condiciones precedentes, se otorgará la Escritura de Compraventa. La construcción del proyecto deberá comenzar dentro de los tres (3) meses siguientes al otorgamiento de la Escritura de Compraventa y concluir en un período no mayor de veinticuatro (24) meses para completar el desarrollo propuesto incluyendo el primer permiso de uso aprobado.

E. PAGO DE CONTRIBUCIONES

El proponente seleccionado será responsable del pago de todas las contribuciones sobre la propiedad (incluyendo las contribuciones del terreno) desde el momento de la firma de la escritura de compraventa

F. SEGUROS

El desarrollador bajo su sola cuenta y cargo obtendrá, presentará ante la Administración y mantendrá los siguientes seguros:

1. **Bid Bond**: La Administración requiere una garantía de licitación de propuesta para esta SDP de quince mil dólares ($15,000) en giro o cheque certificado, a nombre de la Administración de Terrenos de Puerto Rico. Esta garantía se entregará al momento de entregar la propuesta. La sección IV, inciso *D* explica en detalle el uso y disposición de esta garantía.

2. **Seguro de Responsabilidad Pública:** Póliza general y de responsabilidad pública contra reclamaciones por daños personales, muerte y/o daños a la propiedad, El Proyecto, las mejoras y/o la parcela que incluya las operaciones de "demolition" y "grading of land". Las operaciones que sean subcontratadas deben presentar evidencia de los seguros del tercero. Dicho seguro proveerá una póliza principal con limites de un millón de dólares ($1,000,000.00) por ocurrencia y dos millones de dólares ($2,000,000.00) agregado anual, y una póliza adicional "umbrella" con límite no menor de cinco millones de dólares ($5,000,000.00). Estas pólizas estarán vigentes durante la construcción y continuarán, una vez finalizada la misma, durante la operación del proyecto. Ademas, deberá incluir un relevo de responsabilidad (*Hold Harmless Agreement*) a Administración de Terrenos y la nombrara como asegurado adicional (*Additional Insured*).

3. **Seguro de Responsabilidad Patronal**: Se obtendrá un seguro del Fondo del Seguro del Estado, según requerido por ley. Además, se obtendrá un seguro por una cubierta no menos de quinientos mil dólares ($500,000.00) por persona y por evento, que cubra la responsabilidad no cubierta por el Fondo del Seguro del Estado..

4. **Otros Seguros:** Cualquier otro seguro requerido por ley o recomendado por los usos. Los mismos se detallan a fondo en el Artículo 5 del Borrador de Contrato de Desarrollo.

IV. REQUISITOS PARA EL DOCUMENTO DE RADICACIÓN DE PROPUESTAS

Las propuestas constarán de cuatro partes: (A) Documento de Propuesta, (B) Documento Firmado de esta SDP, (C) Documento Gráfico y (D) Garantía de Propuesta. Se requiere incluir reducciones del Documento Gráfico en el Documento de Propuesta de tal manera que facilite la revisión del proyecto.

A. DOCUMENTO DE PROPUESTA (3 COPIAS)

La propuesta deberá ser entregada en papel tamaño carta y encuadernado, en una carpeta de tres argollas, y un disco en formato digital (CD). El documento incluirá:

1. Propuesta económica a la Administración que incluya:
   - Garantía de licitación/Pago por Contrato de Desarrollo
   - Oferta de Compra

2. Memorial Explicativo del Proyecto incluirá cinco (5) partes:

   - Descripción física del proyecto: incluye descripción de las unidades y la cantidad de unidades de vivienda desglosadas por tipo de unidad, la cantidad de estacionamientos, descripción de usos o instalaciones complementarias, pies cuadrados de construcción total.
   - Descripción de mejoras generales de iluminación y paisajismo a los espacios públicos y áreas comunes.
   - Precio estimado de venta de las unidades.
   - Itinerario propuesto para viabilizar el completar los planos, obtener los permisos, y el financiamiento, y formalizar el contrato de construcción, durante los doce (12) meses del contrato de desarrollo.
   - Cambios propuestos, si alguno, al borrador del contrato de desarrollo.

3. Estudio de viabilidad del proyecto, que demuestre sus costos, sus ingresos y el rendimiento económico esperado. El estudio establecerá, entre otros:

   - Costos del proyecto (costos de planos y permisos, costos por financiamiento interino y permanente, costos de construcción y de mobiliario).
   - Discusión de la estructura de financiamiento propuesta que incluya información de incentivos o subsidios, si alguno, al cual el desarrollador piensa acogerse, en caso de vivienda de interés social, vivienda para envejecientes, o cualquier otro programa de vivienda que sea elegible a algún incentivo económico.
   - Ganancias esperadas.

4. Documento gráfico reducido (ver indicaciones en la sección de **Documento Gráfico**-Articulo B, más adelante).

5. Información del proponente / desarrollador y de su equipo de trabajo (firma de arquitectos y firma de construcción).

   - Descripción del proponente y equipo de trabajo: incluye nombre, dirección teléfono y fax de los siguientes componentes del equipo: (a) proponente / desarrollador, (b) firma de arquitecto y (c) firma de construcción. Se debe establecer la relación entre los integrantes del equipo y la experiencia del equipo trabajando en conjunto, si alguna, en proyectos de similar alcance al propuesto
   - Información del proponente / desarrollador (entidad que firmará el *contrato de desarrollo* y la *escritura de compraventa*):

- Describir si es un individuo, corporación o sociedad. Si es una corporación, deberá proveer el nombre de los miembros de su Junta de Directores Si es una sociedad, deberá proveer el nombre de todos los socios que la componen. De ser una corporación deberá someter certificado de existentencia y certificación de *"good standing"* del Departamento de Estado.
- Describir experiencia en el desarrollo de proyectos, con énfasis en proyectos de la misma o mayor complejidad.
- Certificación de Radicación de Planilla, **Modelo SC-2888**, expedida por el Área de Rentas Internas del 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 contratación u otorgamiento de una orden de compra. 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 de 1994, según enmendado, el Proponente deberá presentar la C*ertificación de razones por las cuales el contribuyente no está obligado por ley a rendir la planilla de contribución sobre ingresos de individuos*, **Modelo SC-2781**.
- Certificación de Deuda, **Modelo SC-6096**, expedida por el Área de Rentas Internas del Departamento de Hacienda, aún cuando el Licitador 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).
- Certificación de pólizas vigentes del Fondo del Seguro del Estado.
- Certificación de no deuda con el Fondo del Seguro del Estado.
- Certificación o declaración jurada de que ninguna persona con interés en la propuesta es funcionario y/o empleado de la Administración de Terrenos.
- Certificación o declaración jurada de que ninguna persona natural o jurídica miembro del equipo de trabajo ha sido convicta o se ha declarado culpable en el foro estatal o federal, en cualquier jurisdicción de los Estado Unidos, o en cualquier otro país, de aquellos delitos constitutivos de fraude, malversación o apropiación ilegal de fondos públicos, de acuerdo con la Ley Núm. 428 de 22 de septiembre de 2004, según enmendada.
- Certificación expedida por el Departamento del Trabajo por concepto de:
  - Seguro por desempleo
  - Seguro por Incapacidad Temporal no Ocupacional (SINOT)
  - Seguro Social para Chóferes
- En el caso de entidades jurídicas, deberá incluirse la Resolución de la Junta de Directores o de los Socios Gestores que autoriza a determinada persona a comparecer en representación de la entidad.

  Si el proponente/desarrollador no puede someter 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 proponente/desarrollador deberá presentar evidencia de estar acogido a un plan de pago y de que el mismo está al día.

  En caso que el proponente/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.

- Información del desarrollador, arquitecto, y compañía de construcción del proyecto:
  - para cada uno de los previamente mencionados se requerirá la siguiente información relacionada a la experiencia previa en proyectos de magnitud similar o mayor:
    - Nombre, dirección física y tipo de proyecto

- Descripción y perfil del proyecto
  - Año de construcción
  - Características de las facilidades proyecto y tamaño (tipo de unidades, tamaño de lotes - si alguno -, amenidades del proyecto, etc.)
  - Carácter urbano (como el proyecto aportaba y contribuía al mejoramiento de la zona y el sector)
  - Tamaño del proyecto (*gross square footage*)
  - Costos de construcción
  - Estructura de financiamiento
  - Fotos del proyecto
- Composición del equipo de trabajo
  - Servicios y rol de cada miembro del equipo
  - Nombre, dirección y teléfono de cada miembro del equipo
  - Nombre, dirección, teléfono y fax del dueño del proyecto
- Descripción y tipo de financiamiento: incluyendo el nombre, dirección y teléfono de la(s) institución(es) que proveyeron financiamiento al Proyecto. (este ítem aplica solo al desarrollador/proponente)

6. Estado Financiero auditado y certificado por un Contador Público Autorizado independiente de la persona o entidad jurídica proponente, del último año económico 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 para esta SDP, el proponente 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 proponente.

7. Cualquier otra información que el proponente entienda que ayude a explicar mejor alguna parte de su propuesta.

B. DOCUMENTO DE LA SDP FIRMADO POR EL PROPONENTE

El proponente firmará la portada de los pliegos de esta SDP e iniciará todas las hojas de este documento, incluyendo las páginas de los apéndices. Las firmas e iníciales se harán a mano y en tinta.

C. DOCUMENTO GRÁFICO

Cada proponente deberá someter, como mínimo, los siguientes dibujos montados en "*foamboard*" tamaño 24"x 36". Estos dibujos se deberán incluir, además, en formato reducido en el Documento de Propuesta.

1. Plano de Emplazamiento (Escala 1:500)
   - Incluye localizaciones de estructuras principales, red vial de comunicación, entradas y salidas del proyecto, estacionamiento, así como otros aspectos determinantes del diseño tal como paisajismo, y/o edificios accesorios.

2. Plantas, cortes y alzados de vivienda (Escala 1/16" = 1'-0")
   - Planos de primera planta, piso típico y azotea (debe incluir identificación de los cortes transversal y longitudinal).
   - Corte transversal y corte longitudinal.
   - Alzados que muestren el desarrollo propuesto hacia la Calle Progreso y la Calle Fernández García. Ambos deben incluir el perfil de las estructuras circundantes.

3. Unidades de vivienda (Escala 1/8" = 1'-0")

- Planta y distribución interior de cada una de las tipologías de vivienda o modelos de apartamento propuesto. Las unidades deben incluir las dimensiones de cada espacio.

4. Imagen tridimensional del proyecto (mínimo de 1)
   - Al menos una vista del proyecto a nivel del peatón (nivel calle).

Nota: Los dibujos bidimensionales deberán presentarse en forma reducida como parte del documento escrito. Se requiere que los mismos incluyan las siluetas de las estructuras circundantes.

D. GARANTÍA DE PROPUESTA, COMPENSACIÓN POR CONTRATO DE DESARROLLO

La Administración requiere una garantía de licitación de su propuesta para esta SDP de quince mil dólares ($15,000.00) pagadera en giro o cheque certificado, a nombre de la Administración de Terrenos. Se rechazará toda oferta que llegue sin un, **giro o cheque certificado** a nombre de la Administración de Terrenos de Puerto Rico correspondiente a la garantía antes señalada. Esta garantía se entregará al momento de entregar la propuesta.

La garantía le será devuelta a aquellos proponentes a quienes no se les adjudique la SDP.

La Administración retendrá la garantía del proponente a quien se le adjudique la SDP como garantía para la firma del Contrato de Desarrollo. Si el proponente no firma el Contrato de Desarrollo por cualquier causa que no sea atribuible directamente a la Administración, dicha garantía será retenida por la Administración. Dicha garantía será devuelta en caso de que la causa para que no se firme el Contrato de Desarrollo sea atribuible directamente a la Administración.

Al momento de la firma del Contrato de Desarrollo, el dinero depositado como garantía se convertirá en pago a la Administración como compensación a la Administración por reservar el terreno para el proyecto seleccionado durante el término en que se desarrollan los planos y se gestionan los permisos y el financiamiento. Si el proyecto no puede desarrollarse por causas atribuibles al proponente, la Administración retendrá el pago. Dicho pago será devuelto al proponente, sin el pago adicional de interés de clase alguna, en caso de que la causa para que no se desarrolle el proyecto sea atribuible a una determinación de la Administración o de alguna agencia de gobierno que no haga viable el proyecto.

(FIN DE ESTA SECCIÓN)

V. CRITERIOS DE EVALUACIÓN DE PROPUESTAS

A. CRITERIOS DE EVALUACIÓN

Las propuestas serán evaluadas tomando en consideración tres criterios principales: (1) diseño y manejo de la Parcela, (2) experiencia del equipo proponente y (3) aspectos económicos. Cada uno de estos tres criterios tendrá un peso similar al momento de evaluación.

1. **Diseño**
   - Armonía del diseño con el contexto mediante la utilización de estrategias de diseño y construcción que mejoren el entorno físico del centro urbano.
   - Cumplimiento con los retiros y provisión de patios.
   - Diseño de espacios eficientes y funcionales para unidades de vivienda.
   - Aprovechamiento del solar – Densidad (vivienda de unidad propuesta).
   - Relación de la edificación con la calle.

   Nota: En la etapa de evaluación del diseño propuesto, la Administración considerará aspectos generales relacionados con planos esquemáticos o conceptuales del proyecto. La evaluación no considerará detalles técnicos de construcción o de salud, seguridad y bienestar. Estos aspectos son responsabilidad del desarrollador que se atenderán durante el proceso de elaboración de los planos preliminares y los planos de construcción para garantizar la obtención de los endosos y los permisos pertinentes de las agencias concernidas para poder construir el proyecto.

2. **Experiencia**
   - Experiencia del proponente / desarrollador en proyectos de igual o mayor complejidad que evidencien su capacidad para desarrollar el proyecto.
   - Experiencia del diseñador en proyectos de igual o mayor complejidad que evidencien su capacidad para desarrollar el proyecto.

3. **Aspecto económico**
   - Beneficio económico a la Administración.
   - Capacidad financiera del proponente.
   - Viabilidad económica del proyecto.

(FIN DE ESTA SECCIÓN)

VI. PROCEDIMIENTOS Y OTROS ASUNTOS GENERALES

A. ITINERARIO DE PROCESO DE PROPUESTAS

6 de diciembre de 2013, 9:00 a.m.	Inicia el período para adquirir el documento de Solicitud de Propuestas. Los documentos se adquirirán en la Oficina de los Ayudantes del Director Ejecutivo, luego del pago correspondiente ($100.00) en la Oficina de Finanzas.
16 de diciembre de 2013, 3:00 p.m.	Último momento para adquirir el documento de Solicitud de Propuestas.
18 de diciembre de 2013, 10:00 a.m.	Reunión aclaratoria limitada a los potenciales proponentes que adquirieron los documentos de la SDP 13-01AT. Se celebrará una reunión aclaratoria en el Salón Multiusos de la Oficina de Ingeniería, en el primer piso de la Administración de Terrenos, para aclarar dudas y contestar preguntas. La participación en esta reunión será compulsoria para participar en el resto del proceso de SDP.
20 de diciembre de 2013	Fecha de inicio de los proponentes para enviar preguntas adicionales vía correo electrónico.
10 de enero de 2014, 3:00p.m	Fecha límite para los proponentes enviar preguntas adicionales.
17 de enero de 2014, 6:00 p.m.	Fecha límite de la Administración para responder a las preguntas adicionales. Las respuestas serán enviadas por correo electrónico. Cada proponente deberá, a su vez, devolver un correo electrónico a la Administración confirmado haber recibido las mismas.
3 de marzo de 2014, 3:00 p.m.	Último día para entregar las propuestas. El material y los sobres de las propuestas se recibirán hasta las 3:00 de la tarde en la Oficina de Archivo y Correspondencia, localizada en el primer piso de la Administración de Terrenos.

Nota: Si se cambia el día o la hora de la entrega de propuestas establecidas en este documento, se le informará la nueva fecha a los potenciales proponentes por correo electrónico o por fax.

B. REUNIÓN ACLARATORIA

El miércoles 18 de diciembre de 2013, a las 10:00 a.m., se celebrará una reunión aclaratoria en el Salón Multiusos de la Oficina de Ingeniería de la Administración de Terrenos para aclarar dudas y contestar preguntas. La participación en la reunión es obligatoria y está limitada a los potenciales proponentes que adquirieron los documentos de la SDP 13-01AT, y/o a sus representantes.

La Administración se reserva el derecho de celebrar reuniones posteriores si así lo entendiera deseable.

Posterior a la reunión aclaratoria se enviará a todos los potenciales proponentes que adquirieron copia de esta SDP, una Adenda a la SDP. Esta Adenda incluirá las aclaraciones y/o modificaciones a la SDP que la Administración estime necesarias, según los asuntos que se planteen en la reunión. Copia de esta Adenda se le enviará a los potenciales proponentes por correo electrónico o por fax. Si un proponente no recibe la Adenda en o antes del 8 de enero de 2014, deberá comunicarse con la Oficina de Programas de Desarrollo y Usos de Terrenos de la Administración para obtener una copia.

C. CONDICIONES SOBRE LAS PROPUESTAS Y SOBRE EL PROCESO DE EVALUACIÓN Y ADJUDICACIÓN

- Toda propuesta debe cumplir con los requisitos de la SDP.
- Las propuestas no deben tener tachones ni correcciones que puedan confundir la intención del proponente.
- Cada proponente tendrá derecho a radicar una sola propuesta, y a hacer una sola oferta económica en la propuesta.
- No se aceptarán propuestas con ofertas económicas relacionadas a las propuestas económicas de otros proponentes. El radicar una oferta económica de este tipo podrá ser causa suficiente, a discreción de la Administración, para rechazar una propuesta.
- No se aceptarán propuestas condicionadas. El incluir una condición en la propuesta podrá ser causa suficiente, a discreción de la Administración, para rechazar una propuesta.
- La SDP se ha preparado y encaminado con el único propósito de solicitar propuestas; no es una oferta contractual y no obliga a la Administración a formalizar contrato con ninguno de los proponentes.
- No se permitirá a ningún proponente, por sí o a través de agente, hacer comunicaciones ex-parte dirigidas a funcionarios de la agencia o miembros del Comité Evaluador que tengan el propósito de abogar a favor o en contra de cualquier propuesta sometida.
- Todos los gastos de los proponentes relacionados con la elaboración de su propuesta y con este proceso de SDP serán cuenta y cargo absoluto de los proponentes, incluyendo cualquier costo que resulte de asistir a alguna reunión o de preparar información adicional, luego de haber sometido su propuesta.
- Al someter una propuesta el proponente representa que tiene la capacidad para cumplir con los requerimientos y condiciones necesarias para otorgar en su día los contratos correspondientes conforme este proceso de SDP.
- Al someter una propuesta, el proponente representa que no ha dependido únicamente de la información provista, y que no responsabilizará de ninguna manera a la Administración, o a un tercero que haya provisto una parte de la información. La Administración provee información en esta SDP y en los documentos que la acompañan, pero no hace ninguna representación ni ofrece ninguna garantía de que la información provista en este documento es exacta, está completa o al día, o que dicha información representa exactamente las condiciones que se van a encontrar actualmente, o en el futuro, en la Parcela. La información provista por la Administración no debe considerarse, bajo ninguna circunstancia, como que crea una obligación o una responsabilidad por parte de la Administración.
- Al someter una propuesta, el proponente acepta que la Administración podrá solicitar y obtener información sobre las operaciones y los proyectos de desarrollo o administración previos de un proponente —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 propuesta. La sola acción de someter una propuesta 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.
- Toda información de un proponente, ya sea oral o escrita, provista en una propuesta o en cualquier correspondencia, discusión, reunión, u otra forma de comunicación entre el proponente y la Administración, antes y después de someter una propuesta, podrá ser utilizada en el proyecto final que finalmente se desarrolle, independientemente de si la información provino originalmente de un proponente a quien no se le adjudicó la propuesta, y sin que la Administración o el Desarrollador tenga que hacer ningún tipo de compensación a dicho proponente.
- La Administración, a su total discreción, podrá descalificar una propuesta, en cualquier fase previa a la formalización del contrato de desarrollo, que incluya en su equipo de trabajo a un individuo que tenga un

record criminal en una jurisdicción, doméstica o extranjera. La Administración podrá también, a su total discreción, descalificar únicamente a la persona que tenga el record criminal y permitir la oportunidad al resto del equipo de trabajo que continúen con la propuesta o el proyecto.

- Si un proponente entiende que el proceso de la SDP tiene alguna falla exógena – externas a los requisitos establecidos en la SDP – que impida adjudicar la SDP, debe notificarlo a la Administración antes de someter la propuesta o al inicio del proceso de evaluación, de forma que la Administración pueda tomar medidas correctivas. Si no hace esta notificación, no podrá impugnar la adjudicación, a base de estas fallas exógenas.

D. RETIRO DE OFERTA

El retiro de una propuesta radicada podrá efectuarse mediante petición escrita, hasta veinticuatro (24) horas antes de la fecha y hora de entrega de esta SDP.

E. LA ENTREGA DE LAS PROPUESTAS

Las propuestas se recibirán no más tarde del lunes 3 de marzo de 2014 a las 3:00 p.m. Toda propuesta sometida debe estar claramente identificada y deberá dirigirse a:

Agrn. Luis Rivero Cubano
Director Ejecutivo
Administración de Terrenos de P.R.
#171 Avenida Chardón
Suite 101
Hato Rey, Puerto Rico 00918-0903

La entrega de las propuestas cumplirá con los siguientes requisitos:

- Las propuestas se entregarán envueltas en papel y tendrán el nombre y la dirección del proponente claramente identificado en la parte exterior, así como el número de la esta SDP, 13-01AT.
- La propuesta será entregada personalmente por un representante del proponente a la Oficina de Archivo y Correspondencia de la Administración de Terrenos, localizada en el primer piso del edificio de la Administración.
- Toda propuesta que se reciba después de la fecha y hora fijada para la entrega de propuestas será rechazada y se devolverá al proponente.

La Administración no será responsable por documentos perdidos.

F. RECIBO DE PROPUESTAS

Una vez recibidas las propuestas, la Administración seguirá el procedimiento que se indica a continuación:

1. La Administración guardará las propuestas recibidas.
2. Las propuestas no se abrirán en público.
3. En o después de la fecha establecida para recibir las propuestas, la Administración preparará un registro de participantes en el que incluirá el nombre del proponente de cada propuesta recibida.
4. Los proponentes tendrán acceso al registro de participantes con el propósito de conocer quiénes presentaron propuestas. Toda propuesta, evaluación, discusión y negociación, así como los documentos relacionados, se mantendrán confidenciales durante el proceso de aclaraciones y evaluación.

G. ACLARACIONES Y ENMIENDAS POSTERIORES A LA ENTREGA DE PROPUESTAS

Luego de que la Administración haya recibido las propuestas a esta SDP, la Administración podrá solicitarle a un proponente que aclare o suministre información adicional relacionada con su propuesta, o que se reúna con representantes de la Administración con respecto a la propuesta. Las aclaraciones o enmiendas a una propuesta original, solicitada por la Administración y recibida en forma escrita, serán consideradas en el proceso de evaluación.

H. ADJUDICACIÓN Y TÉRMINO PARA FORMALIZAR EL CONTRATO DE DESARROLLO

Esta SDP se adjudicará al proponente seleccionado conforme a las disposiciones de esta SDP y del ***Reglamento de la Administración de Terrenos para solicitudes de propuestas*, Reglamento 7649.**

Un comité evaluador evaluará las propuestas recibidas a la luz de los criterios de evaluación y someterá su recomendación al Director Ejecutivo.

La adjudicación de esta SDP está sujeta a la aprobación de la Junta de Gobierno de la Administración de Terrenos. Una vez sea aprobada la adjudicación, se notificará a todos los participantes mediante correo certificado. Una vez se haya adjudicado la propuesta, la Administración comenzará trámites con el objetivo de formalizar el contrato de desarrollo. En la eventualidad que no pueda formalizarse el contrato por razones ajenas a la Administración, la Administración se reserva el derecho de finalizar los trámites y dar por terminado el proceso de la SDP sin que se otorgue un contrato de desarrollo.

La Administración podrá también, de ser conveniente a los intereses de la Administración, finalizar los trámites con el proponente a quien se le adjudicó la propuesta y comenzar conversaciones con el proponente que resultó segundo en la evaluación de la SDP. De llegarse a un entendido con el proponente que resultó segundo, la Administración podrá, luego de obtener el endoso de su Junta de Gobierno, adjudicar la propuesta a dicho proponente.

I. CANCELACIÓN O ENMIENDA DE LA SDP

La Administración de Terrenos se reserva el derecho de cancelar o enmendar esta SDP, sin que medie responsabilidad alguna para ésta, cuando tal determinación beneficie los mejores intereses de la agencia; lo cual expresará y fundamentará en su notificación de dicha determinación a los proponentes. La Administración podrá efectuar la cancelación o enmienda en cualquier etapa del proceso previo a la firma del *contrato de desarrollo*, incluso habiéndose adjudicado la SDP. La Administración podrá efectuar, a modo de ejemplo, la cancelación o enmienda de la SDP en las siguientes circunstancias:

- Cuando los proponentes no cumplan satisfactoriamente con alguno de los requisitos, especificaciones o condiciones principales de la SDP, o cualquier otro que se le requiera después de la adjudicación y antes de la firma del *contrato de desarrollo*.
- Cuando se estime que no se ha obtenido la competencia adecuada, determinación que descansará en criterios objetivos esenciales y básicos.
- Cuando la Administración tenga evidencia de que el proponente no ha cumplido fielmente con sus obligaciones en contratos anteriores con la Administración o con otra agencia de gobierno.

J. SOLICITUD DE RECONSIDERACIÓN

Se establece el siguiente proceso de reconsideración:

De considerarse afectado con la determinación de haberse dejado sin efecto la adjudicación de la SDP 13-01AT, tiene el derecho de solicitar reconsideración ante la Administración de Terrenos de Puerto Rico dentro del término de veinte (20) días a partir de la fecha del archivo en autos de copia de la notificación de la decisión de la agencia, cuya fecha de archivo es la de la comunicación. La Administración de Terrenos de Puerto Rico deberá considerarla dentro de quince (15) días de haberse presentado.

La Solicitud de Reconsideración se debe someter por escrito y debe contener lo siguiente:

- Razones y argumentos específicos en que se ampara.
- Acción que solicita.
- Firma del promovente o de su representante autorizado.
- La parte promovente notificará simultáneamente copia de la Solicitud de Reconsideración a todas las partes interesadas y participantes del SDP.

Si se tomare alguna determinación en su consideración, el término para instar el recurso de revisión judicial empezará a contarse desde el archivo en autos de copia de la notificación de la decisión de la agencia resolviendo la solicitud de reconsideración, cuya fecha en auto será la fecha de la comunicación de la Administración.

Si la Administración de Terrenos de Puerto Rico dejare de tomar alguna acción con relación a la solicitud de reconsideración dentro de los quince (15) días de haberse presentado, se entenderá que ésta ha sido rechazada de plano y a partir de esa fecha comenzará a correr el término para la revisión judicial.

El término para solicitar revisión judicial es de treinta (30) días, a partir de la fecha del archivo en autos de copia de la notificación de la decisión de la agencia si no se presentare solicitud de reconsideración, o del archivo en autos de copia de la notificación de la decisión de la Administración que resuelva la solicitud de reconsideración, o a partir de que la solicitud de reconsideración sea o se considere rechazada de plano.

K. CLÁUSULA DE INTERPRETACIÓN

Si las cláusulas de esta SDP o del borrador del Contrato de Desarrollo que se acompaña (ver ***apéndice A***), resultaran conflictivas unas con las otras, se interpretarán, en conjunto o separadas, de la manera que resulte más beneficiosa a la Administración.

***

VII. APÉNDICES

Apéndice A: Borrador Contrato de Desarrollo**.**
Apéndice B: Formulario de Propuesta Económica.
Apéndice C: Formulario de Certificación de Propuesta.