

DEPARTAMENTO DE
DESARROLLO
ECONÓMICO Y COMERCIO



**ARRENDAMIENTO DE TECHOS
COMPLEJO INDUSTRIAL
CENTRO MERCANTIL INTERNACIONAL (CMI)**

Tabla de Contenido

1.0 INTRODUCCIÓN	3
2.0 TÉRMINOS Y CONDICIONES	4
3.0 REFERENCIAS Y CUALIFICACIONES	5
4.0 CAPACIDAD FINANCIERA	6
5.0 SEGUROS, GARANTÍAS Y MANTENIMIENTO	6
6.0 ASPECTO ECONÓMICO.....	7
7.0 EVALUACIÓN PROPUESTAS.....	7
8.0 ADDENDUMS.....	9

INTRODUCCIÓN

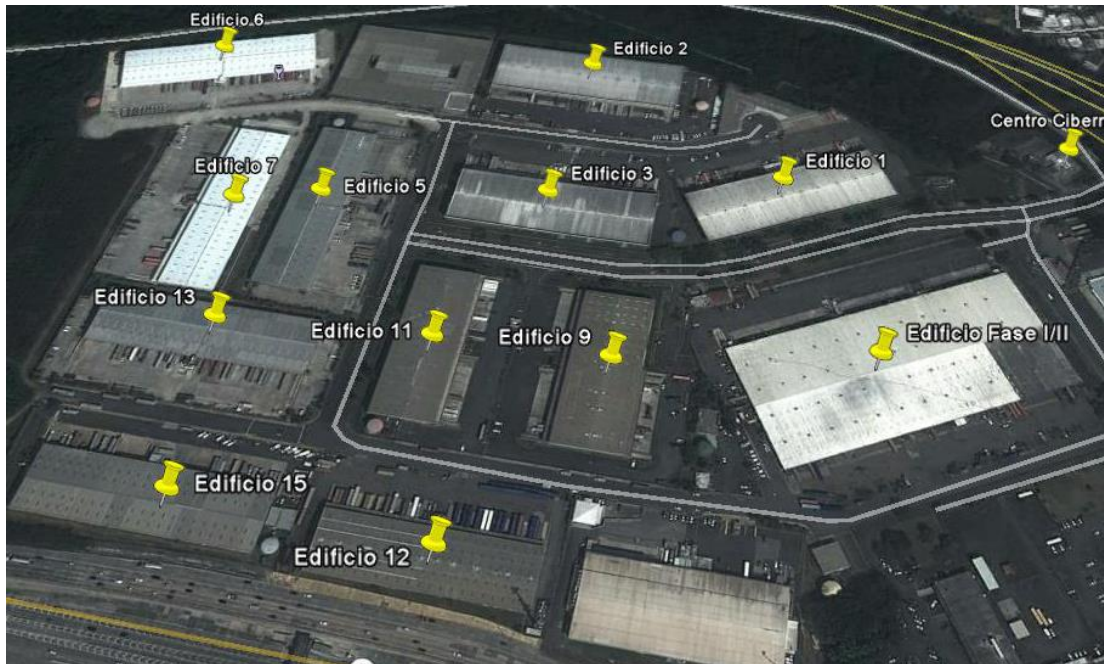
El Departamento de Desarrollo Económico y Comercio de Puerto Rico (DDEC) es una agencia gubernamental del Gobierno de Puerto Rico. Parte de su presupuesto operacional depende de las rentas de los almacenes y oficinas que se arriendan en varios pueblos de la Isla. A esos efectos, como parte de las funciones administrativas de la Oficina de Bienes Raíces se tiene un importante compromiso con la generación de empleos, reducción de costos operacionales, mantenimiento de los edificios y el apoyo a las iniciativas gubernamentales como el desarrollo de proyectos de energía renovables.

Con esto en mente, se tratan de buscar nuevas áreas que generen nuevos ingresos, así como, áreas que generen ahorro.

Dado esto, por la presente el DDEC interesa recibir Solicitudes de Propuestas de empresas interesadas en arrendar la totalidad o parte de los techos que componen las facilidades del Centro Mercantil Internacional (CMI), localizado en el Sector Pueblo Viejo en Guaynabo, Puerto Rico. Este arrendamiento puede ser, para la instalación de paneles fotovoltaicos. El DDEC, a través de esto, busca maximizar sus ingresos con el arrendamiento de dichos espacios de su propiedad y a su vez, minimizar el costo de mantenimiento a dichas áreas.

EL DDEC entiende que, instalar paneles fotovoltaicos, con el fin de generar y/o vender la energía es una de las maneras más adecuadas de obtener ingresos adicionales provenientes de dichas áreas, aunque no se limita a estos fines únicamente.

La descripción de los inmuebles objeto de esta solicitud de propuesta son los establecidos en el Centro Mercantil Internacional en el Municipio de Guaynabo, Sector Pueblos Viejo. (Ver Ajeno A)



Se estima que el espacio de cubierta de techo ronda alrededor de los 1.2 millones de pies cuadrado de techo. Dichas medidas deberán ser verificadas por el proponente.

1.0 TÉRMINOS Y CONDICIONES

Mediante la presente Solicitud de Propuesta, el DDEC interesa recibir propuestas de entidades o empresas interesadas en el arrendamiento exclusivo de los techos por un plazo no menor de veinte (20) años. El proceso se realiza expresamente para el arrendamiento de los techos, por consiguiente, el DDEC no se responsabiliza ni tendrá ninguna responsabilidad por los negocios productos del arrendamiento de dichas estructuras que pueda tener o gestionar el proponente. La actuación que el o los proponentes agraciados realicen como consecuencia de haber obtenido la buena pro, son estrictamente responsabilidad del proponente.

Será estrictamente responsabilidad del proponente los negocios o empresas que éste lleve a cabo como consecuencia de dicho arrendamiento. El DDEC no tendrá ninguna responsabilidad con el proyecto durante la instalación, operación y mantenimiento de lo instalado por el proponente. Asimismo, no responderá por pérdidas del proponente producto de lo instalado, no obstante, dicha pérdida no le exime del pago por el arrendamiento de los techos, según lo acordado en el acuerdo final pactado entre las partes.

El DDEC, por ningún concepto, será responsable de los equipos, materiales, así como, la labor empleada en la propiedad arrendada. A esos efectos, en ninguna circunstancia será responsable del pago de cualquier gasto incurrido o por el valor de la labor hecha o de los materiales suplidos. Todas las referidas alteraciones, cambios, adiciones, mejoras o

reparaciones, los materiales, la labor de empleados serán por cargo y responsabilidad del proponente y tan sólo éste responderá a los contratistas, obreros y personas que suplan labor o materiales. Asimismo, será responsabilidad del proponente cumplir con todas las leyes laborales y fiscales, conforme a la actividad a desarrollar en el área.

El DDEC otorgará los permisos necesarios para el acceso al área de los techos objeto del acuerdo final, tanto para la instalación y mantenimiento de lo que finalmente sea el uso final acordado, así como, la fase de inspección inicial de estos.

En el caso de que los proponentes opten por la implementación de un sistema de energía solar, estos serán los únicos responsables de la obtención de todos los permisos necesarios y contratos con las demás agencias gubernamentales que rigen estos sistemas, así como, de la instalación, maximización e interconexión con cualquier otra agencia o entidad gubernamental.

El proponente será responsable de identificar el mejor diseño para los equipos propuestos, de manera que afecten en lo menos posible los techos, ya sea por la carga de viento a generarse o por cualquier otra circunstancia atmosférica o climatológica que pueda afectar estos.

El proponente agraciado será responsable de someter planos donde se describan todas las mejoras y/o cambios a realizarse en los techos y áreas a ser impactadas. Estos planos serán estudiados y aprobados, a los efectos de garantizar las condiciones de seguridad y estabilidad de los techos.

Dentro del alcance de la Propuesta se deberán mencionar los siguientes términos:

- a. Tipo de contrato
- b. Garantías y Seguros
- c. Mejoras propuestas
- d. Periodo de contrato, tipo de extensiones
- e. Propuesta financiera

De darse por terminado el acuerdo entre las partes, será responsabilidad del proponente remover todos los equipos instalados y dejar el área total y libre de escombros y equipos. El proponente será el único responsable de cualquier daño que sufra la propiedad arrendada, debido al proceso de remoción de los equipos instalados. Cualquier daño que sufre la propiedad arrendada en el proceso de tal remoción, será reparado por el proponente.

2.0 REFERENCIAS Y CUALIFICACIONES

Las empresas participantes deberán presentar información referente a trabajos similares; esto es: listado de instalaciones sobre techos e inversiones similares realizadas por el proponente durante al menos los últimos cinco (5) años, a nivel nacional o internacional; nombres de las personas contactos en dichos proyectos; teléfonos; direcciones; y cualquier otra información relevante de los proyectos mencionados.

Ave. F. D. Roosevelt 355, Hato Rey, PR 00919 | PO Box 362350, San Juan, PR 00936-2350 | 787.758.4747 | www.ddec.pr.gov

Será necesario que la empresa proponente presente la capacidad técnica y financiera para instalar y mantener dicho sistema.

Asimismo, el proponente deberá someter todas las autorizaciones y certificaciones de las agencias gubernamentales regulatorias de dichos sistemas, de ser estas requeridas, entre estas: el Negociado de Energía de Puerto Rico (NEPR), así como, cualquier otra agencia reguladora.

3.0 CAPACIDAD FINANCIERA

El proponente deberá presentar información sobre la capacidad financiera para llevar a cabo el proyecto propuesto, así como, de cualquier empresa o compañía asociada. Asimismo, será necesario entregar copia de los últimos dos (2) Estados Financieros Auditados. Dicha información será confidencial y no se divulgará, se utilizará únicamente para el propósito del análisis de la estabilidad y capacidad económica del proponente.

El proponente agraciado asumirá el costo total y financiamiento de la totalidad de las obras necesarias para la implantación y operación del negocio a implantar. El DDEC no avalará ningún tipo de operación ni participará de ninguna forma en el costo o financiamiento de las obras.

4.0 SEGUROS, GARANTÍAS Y MANTENIMIENTO DE TECHOS

4.1.1 SEGUROS

El proponente de resultar agraciado deberá comprometerse a gestionar un seguro de responsabilidad pública (Public Liability Insurance) con una compañía de seguros autorizada a operar en Puerto Rico, por virtud de la cual el DDEC esté protegido contra reclamaciones o demandas, por lesiones o daños que sufra una persona o propiedad en la propiedad del DDEC como resultado de las acciones, omisiones o negligencia del proponente, sus empleados, agentes, contratistas, clientes, visitantes o invitados o por motivo de fallas en el sistema instalado. Este seguro tendrá una cubierta de protección no menor a lo establecido en el acuerdo final. Asimismo, las pólizas deberán contener un "Waiver of Subrogation" y un "Hold Harmless Agreement", a favor del DDEC, además, de una póliza de "Fire Legal Liability".

Como parte de la cubierta de los seguros, el proponente responderá frente a terceros de cualquier daño que pueda provocar el uso de los techos y de los equipos instalados en los mismos.

4.1.2 GARANTÍAS Y FIANZAS

La garantía provista por el proponente deberá certificar el que no habrá daños ni filtraciones en los techos durante la instalación y uso de los equipos a ser instalados. De haber filtraciones durante el término del contrato serán asumidas y atendidas en su totalidad por el proponente.

Toda propuesta presentada deberá garantizar el cumplimiento estricto con todas las medidas de cuidado y preservación del medioambiente establecidas en Puerto Rico y con todas las leyes y reglamentos, tanto estatales como federales, incluyendo, pero sin limitarse, lo relacionado a las emisiones, radiaciones, residuos y vertidos.

4.1.3 MANTENIMIENTO

Mientras el proponente tenga arrendados los techos, será el único responsable en atender toda filtración, así como, será responsable de tomar todas las medidas necesarias para la protección y el mantenimiento del área bajo arrendamiento.

El proponente deberá presentar un Plan estructurado del mantenimiento de los techos, así como, los equipos eléctricos, entre estos transformadores, entre otros, incluyendo sin limitarse, frecuencia y materiales a ser utilizados en las reparaciones, así como, las fallas más comunes en el tipo de instalación propuesto y el Plan de Monitoreo para el control de éstas.

Asimismo, será responsabilidad del proponente impermeabilizar el área donde se instalarán los equipos propuestos o asegurarse de que no existan filtraciones antes de instalar cualquier equipo en coordinación con la compañía que haya sellado los techos previamente para evitar la pérdida de garantías. Para esto será necesario que se realicen pruebas de agua, previo a la instalación de cualquier equipo.

5.0 ASPECTO ECONÓMICO

La propuesta económica para el arrendamiento de los techos se deberá de presentar a razón de ingresos anuales y cualquier otro beneficio a ser percibidos por el DDEC, que pueda ser contabilizado, debiendo justificar cual será el área de los techos a ser utilizada o cuales áreas serán impactadas en beneficio del DDEC.

6.0 EVALUACIÓN DE PROPUESTAS

La apertura del proceso de licitación será el día de la publicación del anuncio. Comenzando el día de la publicación se dará un periodo de cinco (5) días calendarios para consultas. Una vez, terminado el periodo de consulta, se darán cinco (5) días para la presentación de propuestas. Toda propuesta deberá recibirse en o antes de la fecha de cierre estipulada. Una vez concluido el periodo de entrega de propuestas, se procederá a abrir todos los sobres y a evaluarlos conforme a los mejores intereses del DDEC en un periodo no mayor de veinte (20) días calendarios. La selección del proponente se hará una vez concluido el periodo de evaluación de propuestas.

El DDEC se reserva el derecho de modificar, suspender o dar por terminado este proceso sin responsabilidad alguna para las personas o entidades que respondan a la presente solicitud. EL DDEC notificará por escrito el resultado o selección, incluyendo cualquier cambio o modificación de condiciones que pudiera acaecer en el proceso, lo que

motivaría un nuevo periodo de diez (10) días calendarios para someter una propuesta enmendada, conforme a las nuevas condiciones.

Asimismo, el DDEC se reserva el derecho de aceptar o rechazar cualquier propuesta, conforme a los mejores intereses del DDEC. El DDEC podrá evaluar las calificaciones de cualquier proponente o los términos y condiciones presentados en cualquier propuesta. El DDEC no tendrá obligación de considerar ninguna oferta que no sea en beneficio de los intereses de la Compañía. El DDEC no reembolsará gastos en ninguna circunstancia, independientemente que el proceso de solicitud sea exitoso o anulado.

Será necesario que se entreguen dos (2) copias impresas de la propuesta conforme a los términos y condiciones en sobre manila sellado firmadas por el representante autorizado de la empresa participante. Además, se deberá presentar una (1) propuesta en formato PDF.

Todo el material presentado será considerado confidencial y solamente se utilizará para propósitos de la evaluación de lo sometido.

Será necesario que se establezca claramente, tanto en el sobre como en la propuesta: nombre de la empresa proponente, dirección, persona de contacto, teléfonos, correos electrónicos y cualquier otra información relevante de la empresa proponente.

Cualquier duda o pregunta relacionada a esta Solicitud de Propuesta deberá ser por escrito a la:

Lcda. Myra Díaz Borrero
Directora Designada
División de Bienes Raíces
myra.diaz@ddec.pr.gov
Teléfono (787) 758-4747, ext. 23167

José Luis Rivera Meliá
Oficial Gerencial
División de Bienes Raíces
jose.rivera.melia@ddec.pr.gov
Teléfono (787) 758-4747, ext. 25212

Todas las respuestas a preguntas surgidas serán compartidas con todos los proponentes dentro del período estipulado anteriormente.

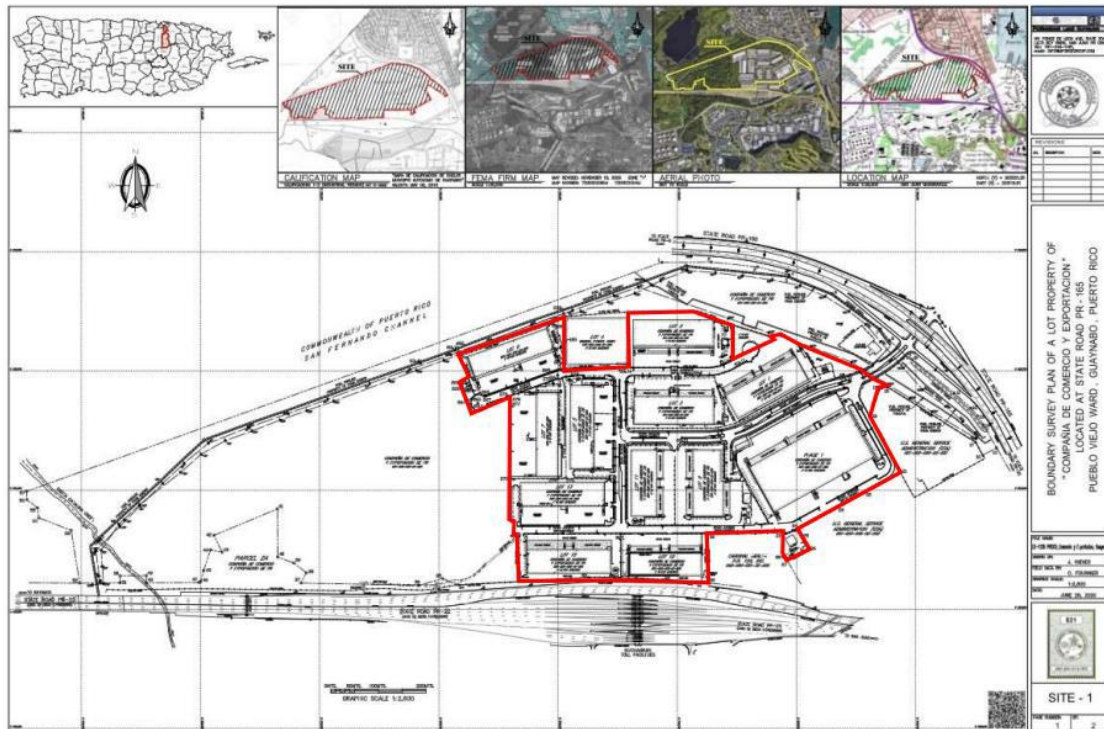
Todas las propuestas serán evaluadas bajo los siguientes criterios: capacidad financiera; proyectos similares; propuesta económica; mantenimiento a ofrecerse y cualquier otro aspecto que se entienda que sea de beneficio para el DDEC.

Las propuestas presentadas constituirán ofertas firmes y permanecerán irrevocables hasta la conclusión de la evaluación por parte del DDEC, a menos que se solicite alguna

modificación o cambio, lo cual activará un nuevo periodo para entregar una propuesta enmendada, según lo señalado anteriormente.

7.0 ADDENDUM A

Plano del Área



ADDENDUM B

ACUERDO DE CONFIDENCIALIDAD

DE LA PRIMERA PARTE: El **DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONÓMICO Y COMERCIO DEL GOBIERNO DE PUERTO RICO**, una agencia gubernamental creada en virtud del Plan de Reorganización Núm. 4 de 1994, aprobado el 22 de junio de 1994, según enmendado, conforme las disposiciones de la Ley de Reorganización Ejecutiva del 1993 (el “Plan de Reorganización”), representada en este acto por su **SECRETARIO, HON. MANUEL CIDRE MIRANDA**, mayor de edad, casado, comerciante de profesión y vecino de San Juan, Puerto Rico, en adelante denominado el “**DEPARTAMENTO**” o “**DDEC**”.

DE OTRA PARTE:

EXPONEN

PRIMERO. Las partes suscriben el presente acuerdo con el objeto de establecer los términos que regirán la comunicación y confidencialidad de la información y documentos compartidas en cualquier formato y manera entre las partes y para comprometerse a guardar estricta confidencialidad y discreción con relación a la información que se suministren recíprocamente en este acto, como parte de un posible desarrollo de almacenes en el Centro Mercantil Internacional, localizado en Guaynabo, Puerto Rico.

En tal sentido, deberá entenderse por información confidencial toda la información que las partes se provean entre sí para llevar a cabo el posible negocio. Se considerará información confidencial, pero sin limitarse a, toda información técnica, financiera, industrial, publicitaria, construcción, de carácter personal o comercial, que se intercambie entre las partes independiente de la forma y manera intercambiada, su forma o manera de distribución, sea oral, por escrita, visual, o grabada en cualquier formato. Este Acuerdo es parte de lo que se define como información confidencial.

No podrá ser considerada como confidencial la información que sea susceptible de ser conocida mediante la utilización de canales regulares y legales de información ni la información que sea de conocimiento público y general.

De no ser así, se presume que toda información intercambiada entre las partes es confidencial, y debe adecuarse a lo establecido en el presente acuerdo, salvo que las partes expresen lo contrario.

SEGUNDO. De conformidad con la cláusula **PRIMERA** del presente acuerdo, la información confidencial que sea recibida por el **PROPONENTE** será exclusiva y únicamente utilizada para los fines para los cuales fue suministrada y no podrá ser revelada a terceros salvo autorización expresa de la parte del **DDEC**.

TERCERO. Las partes se comprometen a adoptar todas las medidas necesarias y oportunas en cada momento para proteger el carácter confidencial de la Información Confidencial, asumiendo, en todo caso, las siguientes obligaciones:

- a) No difundir, divulgar, comunicar, revelar, publicar, transferir o hacer otro uso de la Información Confidencial, directa o indirectamente, bajo ningún concepto, de forma parcial o en su totalidad, a terceros sin la previa autorización por escrito del que provee la información.
- b) Proteger y salvaguardar la Información Confidencial de usos, publicaciones o divulgaciones no autorizados.
- c) No emplear Información Confidencial excepto para el debido conocimiento de la relación mercantil/colaboración existente entre las partes y la información para realizar las mismas.
- d) No emplear Información Confidencial para hacer competencia desleal u obtener ventaja ilícita con respecto de la Sociedad y/o su proyecto.
- e) Tomar todas las medidas que sean necesarias para proteger la privacidad de la Información Confidencial y asegurar el cumplimiento riguroso de los compromisos de confidencialidad asumidos con la firma del presente Acuerdo.
- f) Informar de manera rápida y eficaz de toda infracción o fundado temor de infracción de las obligaciones de confidencialidad contenidas en el presente Acuerdo, por parte del Inversor.

Las partes se compromete a poner los medios necesarios para que la Información no sea divulgada (incluyendo la revelación accidental) ni cedida. Adoptará las mismas medidas de seguridad que adoptaría respecto a Información Confidencial de su propiedad, evitando su pérdida, robo o sustracción.

Las partes se compromete, en su caso, a advertir sobre la existencia del deber de confidencialidad a sus empleados, asociados, asesores y toda persona a la cual le haga accesible la Información Confidencial (para efectos del posible desarrollo de almacenes en el Centro Mercantil Internacional, localizado en Guaynabo, mediando previa notificación y autorización del DDEC), haciéndose responsable del uso indebido que estos puedan hacer de la Información Confidencial objeto del Acuerdo.

Asimismo, las partes se compromete a poner en conocimiento de cualquier acción o incidente por parte de terceros, bajo la tutela o responsabilidad del que recibe la información, que pueda atentar contra la confidencialidad de la Información.

CUARTO. En caso de que las negociaciones no concluyan en la celebración de un contrato o el acuerdo sea resuelto antes de su fecha de vencimiento, el **PROPONENTE** quedará obligado a respetar el carácter confidencial de la información que le fue suministrada.

Concluida la etapa de negociaciones o la vigencia del acuerdo respectivo, las partes se harán automática devolución recíproca de la información suministrada, quedando terminantemente prohibido reproducir, modificar, hacer pública o divulgar a terceros o hacer suya para ningún tipo de uso la Información objeto del presente Acuerdo, sin previa autorización escrita y expresa de la parte que entrega la información.

El **PROPONENTE** se compromete a que la utilización de la información divulgada sólo estará dirigida a alcanzar objetivos dentro de la colaboración, negociación o proyecto descrito en la primera cláusula.

QUINTO: INCUMPLIMIENTO. En caso de incumplimiento por alguna de las partes, de las obligaciones establecidas en el presente acuerdo, se dará por terminada toda negociación. Asimismo, las partes se reservan el derecho de comenzar cualquier proceso disponible para atender dicho incumplimiento o atender cualquier daño causado como consecuencia, directa o indirecta, del incumplimiento de todas o algunas de las obligaciones y deberes asumidos en este Acuerdo.

Todo incumplimiento o violación del **PROPONENTE** de lo aquí estipulado, conlleva la obligación del **PROPONENTE** de satisfacer al DDEC la indemnización que el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan, entienda a bien conceder en proporción al daño.

SEXTO. Toda controversia que surja bajo este Acuerdo se someterá a la jurisdicción del Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan.

SEPTIMO: VIGENCIA El presente Acuerdo entra en vigor a partir de la firma de este Acuerdo de Confidencialidad.

PARA QUE ASI CONSTE, firman este acuerdo en San Juan, Puerto Rico, hoy de
2024.

**DEPARTAMENTO DESARROLLO
ECÓNOMICO Y COMERCIO**

Por: _____
Nombre: **Hon. Manuel Cidre Miranda**
Título: Secretario

Por: _____
Nombre:
S.S. _____
Correo electrónico:

TEL.:

ADDENDUM C

Certificación Negativa de Conflicto de Intereses.

Por la presente, el **Proponente** certifica y garantiza que no existe conflicto de intereses, real o aparente, entre éste y ninguno de los directores, oficiales, empleados y agentes del **DDEC**, ya sea por motivo de relaciones comerciales, laborales, económicas, de familia o por cualquier otra razón. El **Proponente** por este medio se compromete, de así ser solicitado por el **DDEC** en cualquier momento, a obtener una declaración jurada de cualquiera de sus directores, oficiales, empleados y agentes certificando y confirmando la veracidad de lo anteriormente provisto.

Que hago la presente Declaración libre y voluntariamente, todo lo que aquí declaro es la verdad, y así me consta de propio y personal conocimiento y/o por información y creencia en el transcurso de los negocios también creo cierta.

En San Juan, Puerto Rico a ___ de _____ de 2024.

Afidávit. Núm. _____

JURADO Y SUSCRITO ANTE MÍ por _____, a quien doy fe de conocer personalmente, en la fecha y lugar anteriormente mencionados.

En San Juan, Puerto Rico, hoy ___ de _____ de 2024.

ABOGADO-NOTARIO