

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE LA CIUDAD CAPITAL
SAN JUAN BAUTISTA**

**P. DE O. NÚM. 38
SERIE 2015-2016**

DE ADMINISTRACIÓN

Presentado por los señores y señoras; Ada Álvarez Conde; Carlos Ávila Pacheco; Yvette Del Valle Soto; Carlos R. Díaz Vélez; Javier Gutiérrez Aymat; Claribel Martínez Marmolejos; Aixa Morell Perelló; Ángel Ortíz Guzmán; Antonia Pons Figueroa; Iván O. Puig Oliver; Marco A. Rigau Jiménez; Aníbal Rodríguez Santos; José E. Rosario Cruz y Jimmy Zorrilla Mercado.

Referido a la(s) Comisión(es) de: Gobierno, Ética y Asuntos Internos

Fecha de Presentación: 19 de febrero de 2016

ORDENANZA

PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO DE SAN JUAN, REPRESENTADO POR SU ALCALDESA, CARMEN YULÍN CRUZ SOTO, O EL/LA FUNCIONARIO/A EN QUIEN ESTA DELEGUE, A ARRENDARLE A LA ASOCIACIÓN DE TENIS DE PUERTO RICO EL COMPLEJO DE TENIS DEL PARQUE CENTRAL DE SAN JUAN, SIN NECESIDAD DE SUBASTA PREVIA; PARA AUTORIZAR LA OTORGACIÓN DEL CONTRATO PARA LA REHABILITACIÓN, ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL COMPLEJO DE TENIS DE SAN JUAN; PARA ESTABLECER LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL CONTRATO; Y PARA OTROS FINES.

- 1 **POR CUANTO:** La Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como
- 2 "Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", (en

1 adelante, la "Ley 81-1991"), confiere a los municipios los poderes necesarios y
2 convenientes para ejercer todas las facultades correspondientes a un gobierno local y
3 lograr sus fines y funciones, entre ellos el poder de poseer, administrar bienes muebles
4 e inmuebles y arrendarlos conforme a la ley.

5 **POR CUANTO:** El artículo 9.005 de la Ley 81-1991 dispone, entre otras cosas, que toda
6 permuta, gravamen, arrendamiento, venta o cesión de propiedad municipal deberá ser
7 aprobada por la Legislatura Municipal, mediante ordenanza o resolución al efecto. En
8 caso de venta o arrendamiento de propiedad municipal, la misma deberá ser hecha
9 mediante procedimientos de subasta o solicitud de propuestas, excepto en los casos
10 que así lo disponga la Ley.

11 **POR CUANTO:** Para casos de arrendamiento, el artículo 9.011 de la Ley 81-1991 establece
12 una excepción a la regla general establecida en el artículo 9.005 y dispone que, cuando
13 el interés público lo requiera, el municipio, mediante ordenanza, podrá reglamentar el
14 arrendamiento de la propiedad municipal mueble e inmueble a base de un canon
15 razonable y sin sujeción al requisito de subasta pública.

16 **POR CUANTO:** El Municipio de San Juan (en adelante, el "Municipio") es el dueño en pleno
17 dominio del Parque Central de San Juan (en adelante, el "Parque Central"), cuya
18 descripción registral es:

19 ---- URBANA; Parcela de terreno localizada en el Barrio Santurce Sur
20 del término municipal de San Juan, con una cabida superficial de
21 49.1829 cuerdas, equivalentes a 193,308.2842 metros cuadrados,
22 en lindes por el NORTE; con Expreso Muñoz Rivera, Intercesión 21 y
23 Puente de la Constitución; por el SUR, con el Caño Martín Peña; por
24 el ESTE; con Ramal del Expreso Muñoz Rivera y el Caño Martín Peña;
25 y por el OESTE, con la Carretera Estatal Número 2 (Avenida John F.
26 Kennedy) y Caño Martín Peña.

1 La finca consta inscrita a favor del Municipio de San Juan, al folio 95
2 del tomo 384 de Santurce Sur, finca número 21702, Sección Primera,
3 Registro de la Propiedad de San Juan.

4 **POR CUANTO:** El Parque cuenta con una de las instalaciones para practicar el deporte de tenis
5 más grandes en Puerto Rico, el conocido Complejo de Tenis del Parque Central de San
6 Juan (en adelante, el "Complejo de Tenis"). Tales instalaciones fueron construidas
7 para ser la sede de los eventos relacionados al deporte del tenis durante los Juegos
8 Panamericanos y del Caribe de San Juan 1979. Las instalaciones fueron utilizadas
9 posteriormente para organizar eventos nacionales, regionales e internacionales.

10 **POR CUANTO:** Diversas circunstancias han causado que las instalaciones perdieran
11 paulatinamente las características necesarias para servir de sede de eventos
12 sancionados por las organizaciones locales e internacionales del tenis. La ausencia de
13 una entidad especializada que lo administre y opere, así como la falta de inversión de
14 recursos para mantener las canchas en estado óptimo de forma continua, son las
15 causas principales del deterioro del Complejo de Tenis. Por tanto, el Complejo de
16 Tenis carece de las condiciones para servir de sede de eventos importantes de ese
17 deporte.

18 **POR CUANTO:** El Municipio Autónomo de San Juan cree firmemente en la importancia de los
19 parques como lugares para promover la buena salud física y emocional de los
20 individuos, la socialización de los ciudadanos y la interacción entre el individuo y la
21 naturaleza; todos propósitos importantes para una sociedad óptima. Por tanto, una
22 red de parques bien acondicionados, con instalaciones adecuadas y completas,
23 administrados y operados con miras de lograr la mayor participación de los ciudadanos
24 en las actividades que allí se desarrollan, debe ser uno de los principales propósitos de
25 política pública social, salubrista y ambiental de una gran ciudad como San Juan,
26 Capital de Puerto Rico.

1 **POR CUANTO:** San Juan es una de las capitales más importantes de la región del Caribe y
2 debe estar en la vanguardia de las tendencias de desarrollo urbano, social y humano.
3 Las políticas públicas de esta Administración Municipal buscan precisamente fomentar
4 aspectos fundamentales de esos tipos de desarrollo, tales como la salud física y
5 emocional de todos los individuos, la buena convivencia entre los ciudadanos y la
6 interacción humana con el medio ambiente mediante la actividad física al aire libre.

7 **POR CUANTO:** Consistente con la política pública antes esbozada, la Administración Municipal
8 de San Juan ha dedicado una importante porción de su presupuesto para obras
9 públicas para la rehabilitación y reconceptualización de muchos parques y plazas de
10 San Juan, siendo el Parque Luis Muñoz Marín y el Parque de los Niños y las Niñas
11 También del Parque Central de San Juan dos de los ejemplos más emblemáticos.

12 **POR CUANTO:** Los trabajos y obras para elevar el nivel de las instalaciones del Parque Central
13 trascienden la transformación lograda del área para niños a través del Parque de los
14 Niños y las Niñas También. Actualmente se trabaja en la remodelación de la pista del
15 Parque Central y las instalaciones relacionadas a ésta, entre otros proyectos.

16 **POR CUANTO:** Otro elemento que ha insertado esta Administración Municipal en su política
17 pública es colaborar con grupos o asociaciones privadas, sin fines de lucro, dedicadas
18 a fomentar actividades deportivas o recreativas para que éstos las rehabiliten, asuman
19 la operación y mantenimiento de algunas de estas instalaciones y desarrollen en ellas
20 programas de actividades que fomenten el desarrollo del deporte entre niños,
21 adolescentes y adultos de todo origen socioeconómico. A modo de ejemplo,
22 recientemente el Municipio le otorgó el derecho de rehabilitación, operación y
23 mantenimiento del Velódromo de San Juan a una entidad sin fines de lucro con el
24 conocimiento y la experiencia adecuados para desarrollar eventos y promover el
25 crecimiento del deporte del ciclismo en San Juan. Tal colaboración es la que se quiere
26 lograr con el Complejo de Tenis a través del convenio que se autoriza en esta
27 Ordenanza.

1 **POR CUANTO:** La Asociación de Tenis de Puerto Rico (en adelante, la "Asociación") es una
2 entidad sin fines de lucro organizada bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto
3 Rico y cuyos propósitos institucionales son promover y fomentar el deporte del tenis
4 "amateur" y profesional; así como auspiciar, aprobar y supervisar todos los torneos
5 sancionados, abiertos y por invitación, y de los partidos de exhibición a celebrarse
6 dentro de los límites jurisdiccionales de la Asociación; establecer y celebrar
7 campeonatos anuales, promover activamente el interés por el tenis y de las actividades
8 relacionadas con el mismo, en todas sus fases y ayudar en el entrenamiento y el
9 desarrollo de árbitros de tenis, entre otros propósitos.

10 **POR CUANTO:** La Asociación cuenta con experiencia adecuada y exitosa en la administración
11 y operación de instalaciones municipales para el deporte de tenis, lo cual ofrece un
12 grado de garantía en cuanto al éxito del proyecto contemplado para el Complejo de
13 Tenis del Parque Central.

14 **POR CUANTO:** La Administración Municipal entiende que la Asociación es una entidad con las
15 características, capacidad y experiencia adecuada para devolverle al Complejo de Tenis
16 su lustro de antaño como una de las sedes por excelencia del deporte del tenis en
17 Puerto Rico.

18 **POR CUANTO:** Los términos y condiciones de la relación contractual entre el Municipio y la
19 Asociación para el arrendamiento, rehabilitación, operación y mantenimiento del
20 Complejo de Tenis, contemplado en esta Ordenanza, son adecuados y convenientes
21 para el Municipio y los y las residentes y visitantes de San Juan, pues viabilizan la
22 inversión inmediata de recursos económicos privados para el mejoramiento de la mayor
23 parte del Complejo de Tenis y se pone la administración y operación de éste en manos
24 de la entidad con mayor conocimiento y capacidad para optimizar el uso de esa
25 instalación para beneficio del deporte, la ciudad de San Juan y todos(as) los/las
26 puertorriqueños(as).

27 **POR TANTO: ORDÉNESE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN, PUERTO RICO:**

1 **Sección 1ra.:** Se autoriza al Municipio Autónomo de San Juan, representado por su
2 Alcaldesa o el/la funcionario/a en quien ésta delegue, a otorgarle a la Asociación de Tenis de
3 Puerto Rico el derecho para arrendar, rehabilitar, administrar, operar y mantener los bienes
4 inmuebles del Complejo de Tenis del Parque Central de San Juan que se identifican a
5 continuación:

- 6 a) las canchas de tenis o áreas enumeradas #1 a #17 y las #19 y #20;
- 7 b) la pared de práctica localizada en el lado este de la cancha #11, identificada
8 como Pared #1;
- 9 c) la Cancha Central o "Center Court"; y
- 10 d) el segundo nivel del "clubhouse", localizado en el lado oeste de la Cancha
11 Central, sujeto a los derechos de uso que la Asociación le reconoce al
12 Municipio en el contrato.
- 13 e) La cancha identificada con el número 18 y el área identificada como "Pared #
14 2" no están incluidas como parte de los bienes a ser arrendados.

15 **Sección 2da:** La Asociación se compromete a realizar mejoras a la infraestructura de
16 los bienes a ser arrendados con una inversión inicial de doscientos cincuenta mil dólares
17 (\$250,000), incluyendo, pero sin limitarse: a mejoras a las canchas, iluminación, oficinas de
18 administración y servicio al cliente, *windbreakers*, bancos para jugadores, equipos de
19 hospitalidad (fuentes de agua, sillas, mesas, etc.) y paisajismo, entre otros.

20 **Sección 3ra:** El canon de arrendamiento tendrá un elemento en metálico y otro
21 elemento en especie. En consideración a la inversión económica a ser hecha por la Asociación,
22 según establecido en la Sección 2da, el canon de arrendamiento en metálico será inicialmente
23 nominal por la cantidad de un dólar (\$1.00) por año durante los primeros tres (3) años. Para
24 los años subsiguientes hasta la terminación del contrato, la Asociación pagará un canon anual
25 equivalente a una tasa porcentual (%) del ingreso bruto promedio anual reportado durante los
26 primeros tres (3) años del Contrato. La tasa porcentual será establecida a base del justo valor
27 de mercado de los bienes arrendados, tomando en consideración las mejoras realizadas por la

1 Asociación y los estados financieros de la Asociación de las operaciones de los bienes
2 arrendados durante los primeros tres (3) años. Los estados financieros deberán ser, como
3 mínimo, revisados por un Contador Público Autorizado y la Asociación deberá mantener los
4 libros de las operaciones en el Complejo de Tenis separados de otras actividades y proyectos
5 de la Asociación. La parte en especie del canon de arrendamiento será complementada
6 mediante servicios gratuitos a la comunidad, cuyo alcance mínimo se especifica a continuación
7 y cuyo valor actual aproximado es de \$120,960.00:

- 8 1. Programa de tenis con la Escuela del Deporte del Municipio
9 6 canchas x 2 horas x 4 días x 40 semanas anuales
- 10 2. Clases de tenis a niños con Síndrome "Down"
11 2 canchas x 2 horas x 40 semanas anuales
- 12 3. Clases a niños y adultos principiantes (4 al año)
13 8 personas x cada sesión de dos meses (\$300 por persona)
14 1.5 horas x 2 veces en semana x 8 semanas
- 15 4. Clases a niños y adultos intermedios (4 al año)
16 8 personas x cada sesión de dos meses (\$300 por persona)
17 1.5 horas x 2 veces en semana x 8 semanas
- 18 5. Campamento de Verano (junio y julio, cada mes dividido en dos
19 sesiones, mañana y tarde)
20 128 niños x semana (incluyendo personal técnico, camiseta, bolas de
21 tenis, agua etc.)

22 **Sección 4ta:** El término del arrendamiento será de diez (10) años, comenzando en la
23 fecha de otorgamiento del contrato y podrá ser renovado por dos (2) periodos adicionales de
24 cinco (5) años cada uno a petición de la Asociación, sujeto a que el Municipio esté de acuerdo
25 con los términos y condiciones contractuales que aplicarán a los periodos de adicionales de
26 cinco (5) años.

1 **Sección 5ta:** La Asociación deberá establecer tarifas razonables y consistentes con los
2 estándares del mercado para el uso de las canchas de tenis.

3 **Sección 6ta:** Se autoriza a la Alcaldesa o el/la funcionario/a en quien ésta delegue, a
4 otorgar el contrato con la Asociación conforme a los términos y condiciones ya negociados e
5 incluidos en el borrador de documento evaluado por la Legislatura Municipal.

6 **Sección 7ma:** Se autoriza a la Alcaldesa o el/la funcionario/a en quien ésta delegue a
7 establecer todos los demás términos y condiciones que estime necesarios y/o convenientes
8 en relación con los propósitos de la presente Ordenanza.

9 **Sección 8va:** Se autoriza a la Alcaldesa, o el/la funcionario/a en quien ésta delegue, a
10 llevar a cabo todas las gestiones necesarias, convenientes e incidentales que surjan de la
11 exposición de motivos de esta Ordenanza, en caso de que haya sido omitido la autorización
12 expresa de algún asunto en particular en la misma.

13 **Sección 9na:** Se autoriza a la Alcaldesa, o el/la funcionario/a en quien ésta delegue, a
14 otorgar cualesquiera documentos o instrumentos que sean necesarios e incidentales a los
15 propósitos de esta Ordenanza.

16 **Sección 10ma:** Las disposiciones de esta Ordenanza se considerarán independientes y
17 separadas unas de las otras, por lo cual, en el caso de que un tribunal competente declare
18 inconstitucional, nula o inválida cualquier sección, disposición o parte de la misma, tal
19 determinación no afectará la validez de sus demás disposiciones.

20 **Sección 11ma:** Cualquier Ordenanza, Resolución u Orden que en todo o en parte
21 resultare incompatible con la presente, queda por la presente derogada hasta donde existiera
22 tal incompatibilidad.

23 **Sección 12ma:** Esta Ordenanza comenzara a regir inmediatamente después de su
24 aprobación.