

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

**ORDENANZA NÚM. 30, SERIE 2013-2014
APROBADO: 7 DE MAYO DE 2014
P. DE O. NÚM. 27
SERIE 2013-2014**

Fecha de presentación: 14 de febrero de 2014

ORDENANZA

PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE SAN JUAN, REPRESENTADO POR SU ALCALDESA O EL FUNCIONARIO O FUNCIONARIA EN QUIEN ÉSTA DELEGUE, A ARRENDAR, SIN SUJECCIÓN AL REQUISITO DE SUBASTA, CIERTA PARCELA DE TERRENO A ECOFUTBOLPR, INC., PARA EL DESARROLLO, LA ADMINISTRACIÓN Y LA OPERACIÓN DE INSTALACIONES ESPECÍFICAMENTE DEDICADAS A LA PRÁCTICA DEL DEPORTE DE FÚTBOL EN EL PARQUE LUIS MUÑOZ MARÍN; PARA FIJAR Y APROBAR LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO.

POR CUANTO: Mediante la Escritura de Cesión y Traspaso Núm. 9 del 17 de mayo de 2011, la Compañía de Parques Nacionales de Puerto Rico le traspasó al Municipio de San Juan (en adelante, "Municipio") la titularidad sobre el Parque Luis Muñoz Marín (en adelante, "Parque") con el propósito de que el Municipio lo aproveche y use en calidad de dueño, brindándole el desarrollo, mantenimiento y cuidado necesario para el beneficio de los y las residentes y visitantes de San Juan.

POR CUANTO: El Parque, debido a la negligencia de la administración anterior, se encuentra abandonado y en un marcado estado de deterioro, lo cual ha afectado gravemente las instalaciones físicas y la capacidad del Parque para servir como lugar de encuentro y de entretenimiento para los y las residentes y visitantes de San Juan.

POR CUANTO: La administración municipal actual está comprometida con devolverle el Parque a los y las residentes y visitantes de San Juan, velando porque ésta sea un

área segura, atractiva y con una amplia oferta de instalaciones recreativas y deportivas, fomentando el mejoramiento de la calidad de vida, tanto en convivencia como en actividad física, para la ciudadanía.

POR CUANTO: La administración municipal se encuentra en el proceso de desarrollar e implementar un plan de redesarrollo para el Parque que incluye, entre otras cosas, el desarrollo de instalaciones para actividades recreativas y deportivas que provean un espacio seguro y atractivo para el nutrido grupo de ciudadanos/as puertorriqueños/as que practican diversos deportes y actividades recreativas. Entre los deportes y actividades recreativas que el Municipio contempla desarrollar en el Parque se encuentra el deporte de fútbol (conocido en el inglés como "soccer"). La popularidad del fútbol entre los ciudadanos del Municipio y Puerto Rico, en general, ha crecido de manera exponencial en los últimos años.

POR CUANTO: A pesar del incremento en la popularidad del fútbol entre la ciudadanía, el Municipio no cuenta con las instalaciones necesarias para el desarrollo y el adecuado disfrute del deporte. Con miras a satisfacer estas necesidades, el Municipio ha identificado un espacio de terreno dentro del Parque Luis Muñoz Marín con cabida de siete mil treinta y dos (7,032) metros cuadrados, con las características idóneas para el desarrollo de tales instalaciones.

POR CUANTO: A la luz de lo anterior, la administración municipal considera como justo, necesario y conveniente para el interés público desarrollar unas instalaciones de fútbol en el Parque y ha determinado que la mejor forma de acceder al capital y al conocimiento para el desarrollo, diseño, construcción, mantenimiento, administración y operación de instalaciones de calidad para la práctica de fútbol es a través de una alianza público-privada con una entidad privada dedicada a tales propósitos.

POR CUANTO: ECOFUTBOLPR, INC. es una entidad privada con el conocimiento y la capacidad adecuada para desarrollar, administrar y operar instalaciones

específicamente dedicadas a la práctica de fútbol en el Parque. ECOFUTBOLPR se encuentra interesada en desarrollar, administrar y operar instalaciones de fútbol que contarán con tres (3) canchas de fútbol de césped artificial y un campo multiuso para fútbol y voleibol playero, entre otros.

POR CUANTO: En la década del 70, el gobierno del Estado Libre Asociado recibió fondos para el desarrollo del Parque, por virtud de la Ley federal del Fondo de conservación de aguas y tierras de 1965 (Land and Water Conservation Fund Act of 1965); esta aportación tuvo como consecuencia la imposición de un gravamen perpetuo que impone ciertas restricciones a los usos de la propiedad por parte del gobierno, siendo necesario obtener la autorización del Departamento del Interior de los Estados Unidos previo al otorgamiento del contrato de arrendamiento autorizado mediante la presente ordenanza.

POR CUANTO: La Ley 81- 1991, según enmendada, conocida como "Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 1991" (en adelante, "Ley 81"), otorga a los municipios los poderes necesarios y convenientes para ejercer todas las facultades correspondientes a un gobierno local y lograr sus fines y funciones, entre ellos el de poseer y administrar bienes muebles e inmuebles y arrendarlos de conformidad a la ley.

POR CUANTO: El inciso (e) del artículo 2.001 de la Ley 81 dispone que los municipios podrán poseer y administrar bienes muebles e inmuebles y arrendarlos de conformidad con la ley.

POR CUANTO: El artículo 9.005 de la Ley 81 faculta a los municipios a permutar, gravar, vender o ceder cualquier propiedad municipal previa aprobación por la Legislatura Municipal, mediante ordenanza o resolución a tales efectos. Como regla general, los arrendamientos de propiedad municipal deberán realizarse mediante el proceso de subasta pública.

POR CUANTO: El artículo 9.011 de la Ley 81 dispone que, cuando el interés público así lo requiera, el Municipio, mediante ordenanza, podrá reglamentar el arrendamiento de la propiedad municipal mueble e inmueble a base de un canon razonable y sin sujeción al requisito de subasta pública. En dicha ordenanza se especificarán las razones para las cuales se considera justo y necesario prescindir del requisito de subasta. El canon de arrendamiento razonable se determinará tomando como base el costo y la vida útil de la propiedad y los tipos de arrendamiento prevalecientes en el mercado.

POR CUANTO: La administración municipal entiende que, ante el escenario fiscal actual, es más conveniente acceder al capital y el conocimiento necesarios para el desarrollo, diseño, construcción, mantenimiento, administración y operación de instalaciones de calidad mediante un acuerdo con una entidad privada competente, la cual aportará un canon de arrendamiento mayor al 10% del valor existente de la propiedad, lo cual es significativamente superior a la norma del mercado actual, que fluctúa entre el 6.5% y el 7% del valor de la propiedad en el mercado. De esta manera se pone a disposición de una entidad privada un terreno municipal con características idóneas para el desarrollo de las instalaciones, a fin de aportar sus recursos y conocimiento para el desarrollo, operación y mantenimiento de las mismas.

POR CUANTO: Por todo lo anterior, es conveniente y beneficioso otorgar a ECOFUTBOLPR un contrato de arrendamiento sobre cierto predio del Parque para el desarrollo, administración y operación de unas instalaciones de fútbol en el Parque, sujeto a las leyes y ordenanzas aplicables.

POR TANTO: ORDÉNASE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN, PUERTO RICO:

Sección 1ra.: Autorizar al Municipio Autónomo de San Juan, representado por su Alcaldesa, o el funcionario o funcionaria en quien ésta delegue, a arrendar a ECOFUTBOLPR,

INC., sin sujeción al requisito de subasta y mediante la otorgación de un contrato de arrendamiento escrito, una parcela de terreno enclavada en el Parque Luis Muñoz Marín, con cabida de siete mil treinta y dos (7,032) metros cuadrados equivalente a 1.78 cuerdas, localizada al noroeste de la fuente principal a la entrada al Parque desde la avenida Domenech y el expreso Las Américas, para ser utilizada para el desarrollo, mantenimiento, administración y operación de unas instalaciones de fútbol en el Parque.

Los términos del arrendamiento serán establecidos conforme a lo dispuesto en esta ordenanza y sustancialmente similares a los contenidos en el borrador sometido por la administración municipal y que forma parte del expediente de esta ordenanza.

La Alcaldesa, o el funcionario o funcionaria en quién ésta delegue, establecerá en el contrato de arrendamiento cualesquiera especificaciones, términos y condiciones adicionales, incluyendo aquellos relativos a las condiciones generales, especiales o complementarias del arrendamiento que mejor garanticen la consecución del fin público aquí propuesto.

Sección 2da.: El contrato de arrendamiento tendrá una vigencia de quince (15) años a ser contados a partir de la fecha en que la facilidad se encuentre lista para comenzar operaciones y se haya recibido la aprobación del Departamento del Interior de los Estados Unidos. Las partes podrán renovar el contrato de arrendamiento que se autoriza mediante esta ordenanza por un término adicional de diez (10) años. Esta extensión estará sujeta a la realización de mejoras a las instalaciones por parte de ECOFUTBOLPR que extiendan la vida útil de las instalaciones, particularmente la superficie artificial, y a un aumento en el canon de arrendamiento de un diez por ciento (10%), a ser aplicado en el primer y sexto año del nuevo término. El aumento luego de la renovación se aplicará sobre el canon inmediatamente anterior.

Sección 3ra.: El canon de arrendamiento por el espacio descrito en la sección 1ra. de esta ordenanza durante los primeros cinco años no será menor a ciento cuatro mil doscientos ochenta dólares (\$104,280) anuales u ocho mil seiscientos noventa mil dólares

(\$8,690) mensuales, lo que es significativamente mayor a la norma en el mercado. De este total, ECOFUTBOLPR le pagará al Municipio la cantidad mensual de dos mil doscientos cincuenta dólares (\$2,250.00) a partir de la fecha en que el Proyecto comience operaciones. Los pagos serán hechos dentro de los primeros cinco (5) días calendario de cada mes. Si el proyecto comienza operaciones durante un mes en curso, ECOFUTBOLPR deberá enviarle el primer pago dentro de los primeros cinco (5) días del mes siguiente, incluyendo la porción del canon de arrendamiento perteneciente a la fracción del mes anterior en que comenzó operaciones.

ECOFUTBOLPR pagará al Municipio, en calidad de pago en especie; uso gratuito por grupos organizados y supervisados por el Municipio de las canchas el primer fin de semana de cada mes (sábado y domingo), en horario de 8:00 a.m. hasta las 4:00 p.m. y clínicas de balompié gratuitas con cuatro futbolistas profesionales durante uno de los días del fin de semana mencionado; además, el uso de una cancha una vez por semana de 6:00 p.m. a 8:00 pm, previo acuerdo con ECOFUTBOLPR. En la eventualidad de que ECOFUTBOLPR interese usar las canchas durante el periodo antes indicado, la entidad deberá comunicarse con el Municipio, según establecido mediante contratación, quien deberá autorizar por escrito tal uso por parte de ECOFUTBOLPR. Siempre se entenderá que las canchas serán para uso gratuito el primer fin de semana de cada mes en el horario antes descrito. El valor del pago en especie es de seis mil cuatrocientos cuarenta dólares (\$6,440) mensuales, el cual se distribuye como sigue: cuatro mil ochocientos dólares (\$4,800) mensuales por el uso de las canchas el primer fin de semana del mes; novecientos sesenta dólares (\$960) mensuales por las clínicas a proveerse por cuatro entrenadores profesionales durante uno de los días del primer fin de semana del mes; seiscientos ochenta dólares (\$680) mensuales por el uso de las canchas una vez por semana de 6:00 p.m. a 8:00 p.m. con un entrenador que ofrecerá clínicas. Las partes podrán alterar el horario antes descrito según las necesidades del Municipio.

J
ok
eyes

El canon de arrendamiento será aumentado en un diez por ciento (10%) cada cinco años con respecto al canon de arrendamiento vigente al momento.

Sección 4ta.: Durante la vigencia del contrato, ECOFUTBOLPR será responsable del mantenimiento de la propiedad objeto del arrendamiento. Por su parte, el Municipio será responsable, como dueño del Parque, de proveer mantenimiento a las áreas circundantes a la propiedad no sujetas al contrato de arrendamiento, tales como la entrada al Parque, fuentes decorativas, vías de acceso, aceras, estacionamientos, infraestructura de servicios básicos, árboles y otros.

Sección 5ta.: El arrendamiento que mediante esta ordenanza se autoriza no podrá contravenir ninguna obligación contractual ya contraída por el Municipio de San Juan sobre la propiedad municipal. Tampoco podrá menoscabar, perjudicar o de ningún otro modo afectar las acciones que en derecho procedan a favor del Municipio con anterioridad al otorgamiento del arrendamiento.

Sección 6ta.: Las partes por mutuo acuerdo, podrán enmendar el contrato de arrendamiento durante la vigencia del mismo, con sujeción a lo dispuesto en esta ordenanza.

Sección 7ma.: Las disposiciones de esta ordenanza son independientes y separadas unas de otras, por lo que en caso de que un tribunal con jurisdicción y competencia declare inconstitucional, nula o inválida cualquier parte, sección, disposición, párrafo u oración de la misma, la determinación de dicho tribunal no afectará la validez de las restantes disposiciones.

Sección 8va.: Cualquier ordenanza, resolución, u orden que, en todo o en parte, resultare incompatible con la presente, queda por ésta derogada hasta donde existiera tal incompatibilidad.

Sección 9na.: Esta ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.


Yolanda Zayas Santana
Presidenta

YO, CARMEN E. ARRAIZA GONZÁLEZ, SECRETARIA DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN, PUERTO RICO:

CERTIFICO: Que éste es el texto aprobado por la Legislatura Municipal de San Juan, Puerto Rico, en la Sesión Ordinaria celebrada el día 23 de abril de 2014, que consta de ocho páginas, con los votos afirmativos de las/los Legisladoras/es Municipales: Carlos Ávila Pacheco, Yvette Del Valle Soto, Carlos R. Díaz Vélez, Javier Gutiérrez Aymat, Pedro Maldonado Meléndez, Aixa Morell Perelló, Antonia Pons Figueroa, Iván O. Puig Oliver, Marco A. Rigau Jiménez, Aníbal Rodríguez Santos, José E. Rosario Cruz, Jimmy Zorrilla Mercado y la presidenta, señora Yolanda Zayas Santana; y con el voto en contra de la señora Elba Vallés Pérez y el señor Adrián González Costa; constando haber estado debidamente excusado la señora Sara De la Vega Ramos.

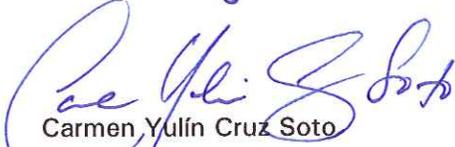
CERTIFICO, además, que todas/os las/los Legisladoras/es Municipales fueron debidamente citados para la referida Sesión, en la forma que determina la Ley.

Y PARA QUE ASÍ CONSTE, y a los fines procedentes, expido la presente y hago estampar en las ocho páginas de que consta la Ordenanza Núm. 30, Serie 2013-2014, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 24 de abril de 2014.


Carmen E. Arraiza González
Secretaria

Aprobada:

7 de mayo de 2014


Carmen Yulín Cruz Soto
Alcaldesa