

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

**ORDENANZA NÚM. 35 , SERIE 2015-2016  
APROBADO: 8 DE ABRIL DE 2016  
P. DE O. NÚM. 38  
SERIE 2015-2016**

Fecha de Presentación: 19 de febrero de 2016

**ORDENANZA**

**PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO AUTÓNOMO 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.**

**POR CUANTO:** La Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como "Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 1991", (en adelante, la "Ley 81-1991"), confiere 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 poder de poseer, administrar bienes muebles e inmuebles y arrendarlos conforme a la ley.

**POR CUANTO:** El artículo 9.005 de la Ley 81-1991 dispone, entre otras cosas, que toda permuta, gravamen, arrendamiento, venta o cesión de propiedad municipal deberá

*LM*  
*af.*  
*eyes*

ser aprobada por la legislatura municipal, mediante ordenanza o resolución al efecto. En caso de venta o arrendamiento de propiedad municipal, la misma deberá ser hecha mediante procedimientos de subasta o solicitud de propuestas, excepto en los casos que así lo disponga la ley.

**POR CUANTO:** Para casos de arrendamiento, el artículo 9.011 de la Ley 81-1991 establece una excepción a la regla general establecida en el artículo 9.005 y dispone que, cuando el interés público 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.

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

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

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

**POR CUANTO:** El Parque Central cuenta con una de las instalaciones para practicar el deporte de tenis más grandes en Puerto Rico, el conocido Complejo de Tenis del Parque Central de San Juan (en adelante, "Complejo de Tenis"). Tales instalaciones fueron construidas para ser la sede de los eventos relacionados al deporte del tenis

M  
dx.  
c/a

durante los Juegos Panamericanos y del Caribe de San Juan 1979. Las instalaciones fueron utilizadas posteriormente para organizar eventos nacionales, regionales e internacionales.

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

**POR CUANTO:** El Municipio cree firmemente en la importancia de los parques como lugares para promover la buena salud física y emocional de las personas, la socialización entre ellos(as) y la interacción entre la persona y la naturaleza; todos propósitos importantes para una sociedad óptima. Por tanto, una red de parques bien acondicionados, con instalaciones adecuadas y completas, administrados y operados con miras de lograr la mayor participación de la ciudadanía en las actividades que allí se desarrollan, debe ser uno de los principales propósitos de política pública social, salubrista y ambiental de una gran ciudad como San Juan, Capital de Puerto Rico.

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

**POR CUANTO:** Consistente con la política pública antes esbozada, la administración municipal de San Juan ha dedicado una importante porción de su presupuesto para

MM  
CS.  
cyts

obras públicas para la rehabilitación y reconceptualización de muchos parques y plazas de San Juan, siendo el Parque Luis Muñoz Marín y el Parque de los Niños y las Niñas También del Parque Central de San Juan dos de los ejemplos más emblemáticos.

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

**POR CUANTO:** Otro elemento que ha insertado esta administración municipal en su política pública es colaborar con grupos o asociaciones privadas, sin fines de lucro, dedicadas a fomentar actividades deportivas o recreativas para que estos las rehabiliten, asuman la operación y mantenimiento de algunas de estas instalaciones y desarrollen en ellas programas de actividades que fomenten el desarrollo del deporte entre niños(as), adolescentes y adultos(as) de todo origen socioeconómico. A modo de ejemplo, recientemente el Municipio le otorgó el derecho de rehabilitación, operación y mantenimiento del Velódromo de San Juan a una entidad sin fines de lucro con el conocimiento y la experiencia adecuados para desarrollar eventos y promover el crecimiento del deporte del ciclismo en San Juan. Tal colaboración es la que se quiere lograr con el Complejo de Tenis a través del convenio que se autoriza en esta ordenanza.

**POR CUANTO:** La Asociación de Tenis de Puerto Rico (en adelante, "Asociación") es una entidad sin fines de lucro organizada bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y cuyos propósitos institucionales son promover y fomentar el deporte del tenis "amateur" y profesional; así como auspiciar, aprobar y supervisar todos los torneos sancionados, abiertos y por invitación, y de los partidos de exhibición a celebrarse dentro de los límites jurisdiccionales de la Asociación; establecer y

MM  
ad.  
Cyls

celebrar campeonatos anuales, promover activamente el interés por el tenis y de las actividades relacionadas con el mismo, en todas sus fases y ayudar en el entrenamiento y el desarrollo de árbitros de tenis, entre otros propósitos.

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

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

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

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

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

M  
ad.  
eyes

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

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

**Sección 3ra:** El canon de arrendamiento tendrá un elemento en metálico y otro elemento en especie o "in kind". En consideración a la inversión económica a ser hecha por la Asociación, según establecido en la Sección 2da, el canon de arrendamiento en metálico será inicialmente nominal por la cantidad de un dólar (\$1.00) por año durante los primeros tres (3) años. Para los años subsiguientes hasta la terminación del contrato, la Asociación pagará un canon razonable que tome en cuenta el justo valor de mercado de los bienes arrendados, la amortización de las mejoras realizadas por la Asociación y los ingresos netos generados por las operaciones en los bienes arrendados, entre otros elementos que sean consistentes con los propósitos de política pública que motivan esta transacción. En el evento de que el Municipio y la Asociación no logren acordar el canon de arrendamiento a ser pagado a partir de la culminación del tercer año contractual, prevalecerá la opinión de un tasador independiente a ser escogido y pagado por las partes, dividido en partes iguales. Los estados financieros deberán ser preparados desde el primer año de operaciones y

Handwritten notes in blue ink: a scribble, "ch.", and "ayB".

auditados por un Contador Público Autorizado y la Asociación deberá mantener los libros de las operaciones en el Complejo de Tenis separados de otras actividades y proyectos de la Asociación. La parte en especie o "in kind" del canon de arrendamiento será complementada mediante servicios gratuitos a la comunidad, cuyo alcance mínimo se especifica a continuación y cuyo valor actual aproximado es de ciento veinte mil novecientos sesenta dólares (\$120,960.00):

1. Programa de tenis con la Escuela del Deporte del Municipio

6 canchas x 2 horas x 4 días x 40 semanas anuales

2. Clases de tenis a niños(as) con Síndrome "Down"

2 canchas x 2 horas x 40 semanas anuales

3. Clases a niños(as) y adultos(as) principiantes (4 al año)

8 personas x cada sesión de dos meses (\$300 por persona)

1.5 horas x 2 veces en semana x 8 semanas

4. Clases a niños(as) y adultos(as) intermedios (4 al año)

8 personas x cada sesión de dos meses (\$300 por persona)

1.5 horas x 2 veces en semana x 8 semanas

5. Campamento de Verano (junio y julio, cada mes dividido en dos sesiones, mañana y tarde)

128 niños(as) x semana (incluyendo personal técnico, camiseta, bolas de tenis, agua etc.)

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

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

ML  
ch  
yo

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

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

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

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

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

**Sección 11ma:** Cualquier ordenanza, resolución u orden que en todo o en parte resultare incompatible con la presente, queda por la presente derogada hasta donde existiera tal incompatibilidad.

**Sección 12ma:** Esta ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.



Marco Antonio Rigau  
Presidente

MM  
af.  
eyes

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

**CERTIFICO:** Que este es el texto aprobado por la Legislatura Municipal de San Juan, Puerto Rico, en la Sesión Ordinaria celebrada el día 31 de marzo de 2016, que consta de nueve páginas, con los votos afirmativos de las/los Legisladoras/es Municipales: Ada Álvarez Conde, Carlos Ávila Pacheco, Yvette Del Valle Soto, Javier Gutiérrez Aymat, Claribel Martínez Marmolejos, Aixa Morell Perelló, Ángel Ortíz Guzmán, Antonia Pons Figueroa, Iván O. Puig Oliver, Aníbal Rodríguez Santos, José E. Rosario Cruz, Jimmy Zorrilla Mercado y el presidente, señor Marco A. Rigau Jiménez, con el voto en contra de la señora Sara de la Vega Ramos y con la excusa de la señora Elba Vallés Pérez y los señores Carlos R. Díaz Vélez y Adrián González Costa.

**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 nueve páginas de que consta la Ordenanza Núm. 35 , Serie 2015-2016, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 6 de abril de 2016.

  
Carmen E. Arraiza González  
Secretaria

Aprobada:

8 de abril de 2016

  
Carmen Yulín Cruz Soto  
Alcaldesa

UM  
af.  
4/6