

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

**ORDENANZA NÚM. 39, SERIE 2015-2016
APROBADO: 26 DE NOVIEMBRE DE 2015
P. DE O. NÚM. 12
SERIE 2015-2016**

Fecha de presentación: 23 de septiembre de 2015

ORDENANZA

PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE SAN JUAN, REPRESENTADO POR SU ALCALDESA, HON. CARMEN YULÍN CRUZ SOTO, O EL/LA FUNCIONARIO/A EN QUIEN ESTA DELEGUE, A SOLICITAR PROPUESTAS, MEDIANTE LA CELEBRACIÓN DE PROCEDIMIENTOS DE SOLICITUD DE PROPUESTAS, PARA EL ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS Y OTRAS INSTALACIONES MUNICIPALES EN EL PARQUE LUIS MUÑOZ MARÍN A ENTIDADES PRIVADAS CON EL PROPÓSITO DE MEJORAR LA OFERTA DE SERVICIOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS EN EL PARQUE E INCENTIVAR SU USO POR PARTE DE LOS RESIDENTES Y VISITANTES DE LA CIUDAD DE SAN JUAN; AUTORIZAR EL ARRENDAMIENTO PROSPECTIVO SIN SUBASTA DE PROPIEDADES DENTRO DEL PARQUE.

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, "Ley de Municipios Autónomos"), 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 de poseer y administrar bienes muebles e inmuebles y arrendarlos de conformidad con la ley.

UM
ch.

POR CUANTO: El artículo 9.005 de la Ley de Municipios Autónomos faculta a los municipios a permutar, gravar, arrendar, vender o ceder cualquier propiedad municipal sujeto a que se apruebe 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 Tribunal Supremo de Puerto Rico ha reconocido el procedimiento de solicitud de propuestas ("RFP", por sus siglas en inglés) como una alternativa válida al procedimiento de subasta pública en materia de contratación gubernamental. El procedimiento de RFP se distingue del procedimiento de subasta pública en cuanto a que admite la negociación como un elemento adicional al proceso de evaluación de propuestas y le permite al Municipio tomar en consideración criterios adicionales al precio u oferta económica, según los propósitos de política pública que motivan el proceso.

POR CUANTO: El mecanismo de RFP se encuentra contemplado y regulado en el Reglamento de Subastas del Municipio Autónomo de San Juan, adoptado mediante la Ordenanza Núm. 37, Serie 2010-2011 y contenido en el Capítulo XXIII de la Ordenanza Núm. 23, Serie 2001-2002, según enmendada, conocida como Código Administrativo del Municipio de San Juan.

POR CUANTO: Mediante la Resolución Conjunta Núm. 180 de 30 de diciembre de 2010, se transfirió al Municipio Autónomo de San Juan (en adelante "Municipio") de parte de la Compañía de Parques Nacionales, a título gratuito, la parcela de terreno donde ubica el Parque Luis Muñoz Marín (en adelante, "Parque"). De acuerdo al estatuto, el traspaso se hacía con la intención de que el ayuntamiento viabilizara el poder proveer el cuido, mantenimiento y realce que necesitan y merecen dicha facilidad. A su vez, se aspiraba a proporcionar un lugar seguro y apto para la recreación y socialización de los miembros de la comunidad circundante.

LM
af.

POR CUANTO: Por medio de la Ordenanza Núm. 42, Serie 2010-2011, se autorizó al Municipio, por medio de su Alcalde, a aceptar la transferencia gratuita de la titularidad de las parcelas de terreno donde ubica el Parque, según la Resolución Conjunta Núm. 180, antes citada. Sin embargo, el Parque estuvo abandonado por varios años, por lo cual la administración municipal actual, reconociendo el gran valor del Parque para la calidad de vida de los sanjuaneros y los visitantes de San Juan, ha emprendido un ambicioso proyecto de rehabilitación del mismo.

POR CUANTO: La administración municipal conceptualiza el Parque como un conjunto de elementos físicos armoniosamente interrelacionados y enmarcados en un espacio que promoverá el aprendizaje interactivo para niños, adolescentes y adultos. Además, como un lugar dinámico con diversidad de ofrecimientos atractivos para que se promuevan las visitas por parte de los residentes y visitantes de San Juan, incluidos los/as turistas extranjeros/as.

POR CUANTO: La administración municipal ha sometido para la consideración de la Legislatura Municipal de San Juan la creación de una empresa municipal bajo la Ley de Municipios Autónomos para administrar y operar el Parque. Se ha sometido este proyecto para que, en el periodo de consideración de proyecto para la creación de la empresa municipal, se viabilicen de inmediato diversos proyectos que establecerán las bases para las primeras concesiones comerciales en el Parque mediante el arrendamiento de espacios e infraestructura pública (en adelante, "Concesiones Comerciales"). Estas Concesiones Comerciales incluirán áreas para la venta de diversos tipos de alimentos y bebidas, un sistema automatizado para el alquiler de bicicletas y diversos establecimientos de entretenimiento de aventura. Además, los servicios y bienes a ser provistos a través de las mismas deberán ser cónsonos con la naturaleza recreativa y pasiva del área, tomando como fin la promoción de un estilo de vida sano y saludable y fomentando la protección del medio ambiente y los recursos naturales.

POR CUANTO: Otro propósito de esta ordenanza municipal es autorizar y viabilizar dos de los proyectos emblemáticos del nuevo Parque, la rehabilitación y operación del antiguo teleférico (en adelante, "Teleférico") y la creación de rutas de tirolesas (zip-lines) para adultos y niños (en adelante, por su nombre en inglés, "Zip-Line"). Ambas deberán ser actividades atractivas, accesibles y rentables, de tal forma que se conviertan en atracciones emblemáticas que promuevan las visitas al Parque, que generen ingresos suficientes para el éxito de sus respectivas operaciones y para producirle ingresos al Parque.

POR CUANTO: Esta Legislatura Municipal ha determinado que es conveniente para el interés público autorizar a la administración municipal a llevar a cabo procedimientos de solicitud de propuestas (RFP) para el arrendamiento de áreas y/o estructuras municipales dentro del Parque para el establecimiento de las Concesiones Comerciales, el desarrollo del Teleférico y el Zip-Line, conforme a las leyes, reglamentos aplicables y a lo dispuesto en esta ordenanza.

POR CUANTO: Estos procedimientos de solicitud de propuestas (RFP) permitirán que las propuestas seleccionadas sean cónsonas con los objetivos antes expresados al otorgarle a la administración municipal la discreción adecuada para evaluar las propuestas más allá de su componente económico y asegurar que los proponentes y las propuestas responden a los intereses municipales y la que será la misión del Parque.

POR CUANTO: Esta Legislatura Municipal también entiende necesario y conveniente facultar a la Alcaldesa de San Juan, según lo permite el Artículo 9.011 de la Ley de Municipios Autónomos, para arrendar propiedad inmueble municipal dentro del Parque sin necesidad del requisito de subasta pública, conforme a los términos que se establecen en esta ordenanza. Se considera justo y necesario prescindir de tal requisito porque, sujeto a los criterios establecidos en esta ordenanza la Administración Municipal cuenta con suficientes guías y parámetros para estructurar

acuerdos de arrendamiento que sean justos y razonables para el Municipio y que, a su vez, provean la flexibilidad operacional necesaria para que el Parque se convierta en un proyecto dinámico, atractivo y exitoso, permitiéndole al Municipio acceder a fuentes de ingreso independientes que liberen fondos públicos para ser usados en servicios directos a la ciudadanía.

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/la funcionario/a en quien ésta delegue, a solicitar, mediante la celebración de procedimientos de solicitud de propuestas ("RFP", por sus siglas en inglés) propuestas para el arrendamiento de áreas, infraestructuras y/o estructuras municipales dentro del Parque para el establecimiento de las Concesiones Comerciales y el desarrollo del teleférico y el zip-line, según se dispone a continuación:

1. Establecimientos para la venta de comida y refrigerios:

- a) Las actividades comerciales a llevarse a cabo como parte de las Concesiones Comerciales incluirán tres establecimientos, uno de comida rápida, una heladería y un establecimiento denominado "Beer-Garden".
- b) Podrá seleccionarse a un proponente como administrador y operador de una o más concesiones.
- c) El proponente contratado recibirá el derecho de arrendamiento sobre parte o la totalidad de uno o varios de los bienes inmuebles que se identifican y se describen en el pliego de solicitud de propuestas como BC2, BC3 y BC4, consistentes de tres estructuras con las siguientes dimensiones y distribuciones:

Cocina: 24' x 12' aprox. = 288 pies cuadrados

Terraza/ Comedor: 30'-8" x 30'-7" aprox. = 940.4 pies cuadrados

Almacén: 6'-0" x 5'-0" = 30 pies cuadrados

- d) El contrato de arrendamiento será por un periodo máximo de cinco (5) años.
- e) El proponente contratado pagará, como mínimo, un canon de arrendamiento que corresponda al justo valor de mercado de los bienes inmuebles municipales arrendados.
- f) Los precios a ser establecidos por el proponente contratado deberán ser comparables con instalaciones del mismo tipo y localización.

2. Sistema de alquiler de bicicletas:

- a) El programa de alquiler de bicicletas será uno automatizado mediante el cual el usuario podrá alquilar bicicletas en distintas estaciones dentro del Parque y recorrer los predios del mismo por un determinado periodo de tiempo.
- b) El proponente seleccionado y contratado será el único encargado en administrar, operar y mantener el Sistema.
- c) Los bienes inmuebles municipales en donde ubicarán las estaciones para el alquiler de bicicletas serán propuestos por el proponente y acordados con el Municipio.
- d) El contrato de arrendamiento será por un periodo máximo de cinco (5) años.
- e) El proponente contratado pagará, como mínimo, un canon de arrendamiento que corresponda al justo valor de mercado de los bienes inmuebles municipales arrendados.
- f) Los precios a ser establecidos por el proponente contratado deberán ser comparables con instalaciones del mismo tipo y localización.
- g) El proponente contratado estará encargado de mercadear el Sistema y promover su uso mediante campañas promocionales y anuncios dentro y fuera del Parque.

LM
CS.

3. Elementos de Aventura:

- a) Las concesiones para elementos de aventura estarán ubicadas en distintas áreas del Parque.
- b) Los bienes inmuebles municipales en donde ubicarán las concesiones serán propuestos por el proponente y acordados con el Municipio.
- c) Las concesiones de elementos de aventura comprenden actividades de naturaleza innovadora que fomentan la actividad física y el entretenimiento al aire libre.
- d) El tipo de actividad a ser establecido como concesión será propuesto por el proponente y acordado con el Municipio.
- e) El proponente será responsable de diseñar cualquier estructura y adquirir cualquier equipo o material necesario para llevar a cabo la actividad propuesta.
- f) El Municipio podrá seleccionar a uno o más proponentes para llevar a cabo una o más concesiones. Un proponente podrá ser seleccionado para llevar a cabo más de una concesión.
- g) El proponente contratado será responsable de la operación, administración y mantenimiento de la concesión, así como de mercadear la misma dentro y fuera del Parque.
- h) El proponente contratado será responsable de tomar todas las medidas de seguridad necesarias para asegurar la integridad física de los usuarios de la concesión y las personas a sus alrededores.
- i) El contrato de arrendamiento será por un periodo máximo de cinco (5) años.
- j) El proponente contratado pagará, como mínimo, un canon de arrendamiento que corresponda al justo valor de mercado de los bienes inmuebles municipales arrendados.

UM
af.

- k) Los precios a ser establecidos por el proponente contratado deberán ser comparables con instalaciones del mismo tipo y localización.

4. Teleférico:

- a) El proponente contratado recibirá mediante arrendamiento terrenos, elementos estructurales existentes y otros bienes inmuebles que sean estrictamente necesarios para la rehabilitación y puesta en función del Teleférico.
- b) El contrato de arrendamiento será por un periodo máximo de quince (15) años.
- c) El proponente contratado pagará, como mínimo, un canon de arrendamiento que corresponda al justo valor de mercado de los bienes inmuebles municipales arrendados.
- d) El Teleférico deberá ser establecido dentro de los predios del Parque.
- e) El Proponente deberá asegurarse de que el Teleférico cumple o excede todos los requisitos de seguridad establecidos por las leyes aplicables.
- f) Los precios deberán ser comparables con instalaciones del mismo tipo y localización. La Propuesta deberá establecer tarifas preferenciales para grupos comunitarios.
- g) Toda contratación a ser hecha por el proponente contratado que sea para la operación del Teleférico, la instalación de anuncios publicitarios en el Teleférico o en los bienes inmuebles municipales que son objeto del contrato o cualquier otro propósito parecido deberá ser previamente autorizado por el Municipio.

5. Zip-Line:

- a) El proponente contratado recibirá mediante arrendamiento los bienes inmuebles dentro del Parque que sean necesarios para el desarrollo de uno o varios sistemas de Zip-Line.

- b) El contrato de arrendamiento será por un periodo máximo de quince (15) años.
- c) El proponente deberá asegurarse de que el Zip-Line cumple con todos los requisitos de seguridad requeridos por las leyes aplicables.
- d) Los precios por la atracción deberán ser comparables con instalaciones del mismo tipo y localización. La Propuesta deberá establecer tarifas preferenciales para grupos comunitarios.
- e) El proponente contratado pagará, como mínimo, un canon de arrendamiento que corresponda al justo valor de mercado de los bienes inmuebles municipales arrendados.
- f) Toda contratación a ser hecha por el proponente contratado que sea para la operación del Zip-Line, la instalación de anuncios publicitarios en los bienes inmuebles municipales objeto del contrato o cualquier otro propósito parecido deberá ser previamente autorizado por el Municipio.

Sección 2da.: La administración municipal establecerá en los pliegos de solicitud de propuestas los criterios de evaluación y adjudicará los procedimientos a los proponentes que mejor cumplan con dichos criterios y con los términos y condiciones de los pliegos y el Reglamento de Subastas y cuyas propuestas constituyan las mejores ofertas, aunque éstas no sean las ofertas económicas más bajas, tomando siempre en consideración el interés público.

Sección 3ra.: La administración municipal designará Comités de Evaluación de Propuestas que brindarán ayuda y asesoramiento a la Junta de Subastas en el análisis y evaluación de las propuestas.

Sección 4ta.: De ser necesario o requerido, cada propuesta deberá incluir la construcción del espacio a ser utilizado, de acuerdo a los parámetros que disponga el Municipio en el pliego de solicitud de propuestas. Disponiéndose que cualquier estructura erigida conforme a lo anterior pasará a ser propiedad del Municipio Autónomo de San Juan

al finalizar el contrato de arrendamiento, sin que el Municipio tenga obligación de indemnizar y pagar cantidad alguna por dicho concepto.

Sección 5ta.: Los proponentes contratados deberán poseer pólizas de seguro con cubiertas y límites adecuados. Los términos serán dispuestos contractualmente. Se incluirá en toda contratación una cláusula de indemnización a favor del Municipio, por daños reclamados por terceros.

Sección 6ta.: Las personas o entidades a las que se les otorguen contratos de arrendamiento serán responsables de obtener todas las autorizaciones y permisos requeridos por las leyes o reglamentos municipales y estatales aplicables para la administración del tipo de negocio que proponga en los espacios determinados o para el desarrollo y operación del Teleférico y el Zip-Line.

Sección 7ma.: Los contratos que resulten de los procedimientos aquí autorizados no podrán ser contrarios a obligación contractual alguna ya contraída por el Municipio con respecto a los bienes que son objeto de los contratos. Tampoco menoscabarán, perjudicarán ni de algún otro modo afectarán las obligaciones contractuales en las que hubiere incurrido el Municipio con anterioridad al mismo.

Sección 8va.: La Alcaldesa de San Juan, Carmen Yulín Cruz Soto, o el/la funcionario/a en quien ésta delegue, queda por la presente facultada a establecer aquellas condiciones adicionales que sean necesarias y/o convenientes para cumplir con los propósitos de la presente ordenanza y para otorgar cualesquiera documentos, contratos y/o acuerdo necesarios y/o convenientes en relación con el procedimiento aquí autorizado.

Sección 9na.: La Alcaldesa de San Juan, Carmen Yulín Cruz Soto, o el/la funcionario/a en quien ésta delegue, queda por la presente facultada para arrendar propiedad inmueble municipal dentro del Parque a base de un canon razonable y sin sujeción al requisito de subasta pública. El canon de arrendamiento a ser requerido en todo contrato de arrendamiento será determinado a base del costo y la vida útil de la propiedad y los tipos de arrendamiento prevalecientes en el mercado.

Sección 10ma.: La administración municipal notificará por escrito a la Legislatura Municipal las propuestas que resulten favorecidas, junto con copia de los contratos otorgados.

Sección 11ma.: Se faculta a la Alcaldesa del Municipio Autónomo de San Juan o a la persona en quien ésta delegue a ceder y transferir a cualquier empresa municipal creada para administrar el Parque Luis Muñoz Marín todo contrato existente producto de esta ordenanza entre el Municipio y terceros y cuyo objeto sea dicho parque y/o los servicios, bienes y actividades que allí se proveerán.

Sección 12ma.: Las disposiciones de esta ordenanza son independientes y separadas unas de las otras por lo que si cualquier parte, párrafo o sección de la misma fuera declarada inconstitucional, nula o inválida por un Tribunal con jurisdicción y competencia, la determinación a tales efectos no afectará, menoscabará o invalidará sus restantes disposiciones.

Sección 13ra.: Cualquier ordenanza, resolución u orden que en todo o en parte resultare incompatible con la presente ordenanza queda por ésta derogada hasta donde existiera tal incompatibilidad.

Sección 14ta.: Esta ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

Marco Antonio Rígau
Presidente

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 30 de octubre de 2015, que consta de doce 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, 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 los votos en contra de las señoras Sara de la Vega Ramos y Elba Vallés Pérez y con las excusas de las señoras Claribel Martínez Marmolejos, Aixa Morell Perelló y el señor 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 doce páginas de que consta la Ordenanza Núm. 39, Serie 2015-2016, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 4 de noviembre de 2015.



Carmen E. Arraiza González
Secretaria

Aprobada:

26 de noviembre de 2015

Carmen Yulín Cruz Soto
Alcaldesa





Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Municipio Autónomo de San Juan ■ Ciudad | Patria
LEGISLATURA MUNICIPAL

Lcda. Carmen E. Arraiza González
Secretaria

CERTIFICACIÓN

Yo, Carmen E. Arraiza González, secretaria de la Legislatura Municipal del Municipio Autónomo de San Juan, Puerto Rico certifico que la Ordenanza 39, Serie 2015-2016, aprobada el 30 de octubre de 2015, por la Legislatura Municipal de San Juan, fue sometida a la alcaldesa de San Juan, Hon. Carmen Yulín Cruz Soto, para su consideración el 5 de noviembre de 2015.

A tenor con el artículo 5.007 (d) de la Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, la alcaldesa tiene 20 días para considerar la medida. Dicho término venció el miércoles, 25 de noviembre de 2015, sin que la ordenanza haya sido firmada o devuelta con objeciones, por lo que se considera firmada y aprobada por la alcaldesa con efectividad a la fecha de expiración del término.

En testimonio de lo cual, expido esta certificación, que se hace formar parte integral de la medida, bajo mi firma y el sello oficial de este municipio, hoy ²⁶ de mayo de 2016.

cof.
LM


Carmen E. Arraiza González
Secretaria