

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

**ORDENANZA NÚM. 29, SERIE 2022-2023
APROBADA EL 7 DE FEBRERO DE 2023
(P. DE O. NÚM. 27, SERIE 2022-2023)**

Fecha de presentación: 30 de noviembre de 2022

ORDENANZA

PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE SAN JUAN, REPRESENTADO POR SU ALCALDE O EL FUNCIONARIO EN QUIEN ESTE DELEGUE, A REALIZAR UN PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD DE PROPUESTAS PARA EL ARRENDAMIENTO DE LA ESTRUCTURA (QUIOSCO) UBICADA EN LA AVENIDA ASHFORD DEL CONDADO, A LA ENTRADA DEL PUENTE DOS HERMANOS, CON EL FIN DE QUE ESTA SEA MEJORADA, OCUPADA Y OPERADA COMERCIALMENTE MEDIANTE USOS AFINES AL ENTORNO, DE MANERA QUE SE PROMUEVA LA ACTIVIDAD COMERCIAL Y TURÍSTICA DE LA ZONA, SE GENEREN INGRESOS ADICIONALES AL MUNICIPIO Y SE MEJORE Y CONSERVE LA REFERIDA ESTRUCTURA DE CONFORMIDAD CON LOS PARÁMETROS ESTABLECIDOS EN ESTA ORDENANZA; Y PARA OTROS FINES.

POR CUANTO: La Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico” (en adelante, el “Código Municipal”), faculta a los municipios para ordenar, reglamentar y resolver cuanto sea necesario o conveniente para atender las necesidades locales y para su mayor prosperidad y desarrollo.

POR CUANTO: El Artículo 1.008 del Código Municipal faculta a los municipios a, entre otros, adquirir propiedad por cualquier medio legal, dentro y fuera de sus límites territoriales, incluyendo los procedimientos para el cobro de contribuciones, poseer y administrar bienes muebles e inmuebles y arrendarlos a cualquier organismo, agencia o corporación pública

y entidades con o sin fines de lucro, de conformidad a dicho Código. De igual forma, los municipios están facultados para vender, gravar y enajenar cualquiera de sus propiedades con sujeción a las disposiciones del Código Municipal y a las leyes u ordenanzas aplicables.

POR CUANTO: El Artículo 2.021 del Código Municipal requiere la aprobación de la Legislatura Municipal para toda permuta, gravamen, arrendamiento, venta, donación o cesión de propiedad municipal, mediante ordenanza o resolución al efecto. Dicho Artículo establece que la venta y arrendamiento de cualquier propiedad municipal deberá llevarse a cabo mediante el proceso de subasta pública, ello, con excepción de los casos que allí se establecen.

POR CUANTO: El Capítulo XXII de la Ordenanza Núm. 23, Serie 2001-2002, según enmendada, conocida como el “Código Administrativo del Municipio de San Juan”, contiene el “Reglamento de Subastas y Solicitud de Propuestas del Municipio Autónomo de San Juan” (en adelante, el “Reglamento de Subastas”). El inciso 4.1 del Artículo 22.4 de dicho Reglamento dispone que este será aplicable a todo procedimiento de subasta pública o solicitud de propuestas para la venta o arrendamiento de propiedad municipal inmueble, salvo en los casos que se establecen en dicho Artículo.

POR CUANTO: El Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, el “Municipio”) es dueño en pleno dominio del Quiosco ubicado en la avenida Ashford del Condado, a la entrada del Puente Dos Hermanos. Dicha estructura fue utilizada como quiosco de información turística. No obstante, lleva más de ocho (8) años sin ser utilizada, no está ocupada y requiere de ciertas mejoras para poder ser devuelta a un uso productivo.

POR CUANTO: Una de las medidas más importantes para lograr la reducción de gastos y aumento de ingresos es maximizar el rendimiento de las propiedades inmuebles del Municipio. El inmueble antes mencionado tiene el potencial de contribuir al desarrollo económico de la zona, promoviendo la inversión de capital privado, de tal forma que se maximice su uso. Estas economías podrán entonces ser utilizadas en servicios directos, esenciales y

necesarios para los sanjuaneros, así como en obras y servicios que impacten de forma directa y positiva a la comunidad.

POR CUANTO: El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha resuelto que el término “subasta pública” incluye procesos de solicitud de propuestas (también conocidos como “*request for proposals*” o, por sus siglas en inglés, como “RFP”) y que estos son una forma de subasta. Este ha explicado que los procesos de RFP se distinguen de la subasta formal porque aceptan negociación y, además, son procedimientos adecuados para la evaluación de propuestas con algún contenido técnico. Véase, *Maranello et. al. v. OAT*, 186 DPR 780, 787 (2012) (Sentencia); Véase, además, *R&B Power v. E.L.A.*, 170 DPR 606, 621-622 (2007).

POR CUANTO: El Municipio interesa recibir propuestas a los fines de otorgar un contrato para el arrendamiento de la referida estructura y que esta sea mejorada, ocupada y operada comercialmente mediante usos afines al entorno, de manera que se promueva la actividad económica de la zona.

POR CUANTO: Mediante la aprobación de esta Ordenanza se promueve el uso de la instalación, la actividad comercial de la zona, se generan ingresos adicionales al Municipio, se mejora la condición de un inmueble municipal y se garantiza su mantenimiento, todo ello con inversión privada. Para lograr lo anterior, resulta necesario realizar un procedimiento de solicitud de propuestas o RFP para, de manera competitiva y de conformidad con la legislación aplicable, identificar un proponente, sea este una persona natural o jurídica, con capacidad suficiente para asegurar la efectiva implementación y desarrollo del proyecto.

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

Sección 1ra.: Se autoriza al Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, el “Municipio”), representado por su Alcalde o el funcionario en quien este delegue, a realizar un procedimiento de solicitud de propuestas para el arrendamiento de la estructura (quiosco) ubicada

en la avenida Ashford del Condado, a la entrada del Puente Dos Hermanos, con el fin de que ésta sea mejorada, ocupada y operada comercialmente mediante usos afines al entorno, de manera que se promueva la actividad comercial y turística de la zona, se generen ingresos adicionales al Municipio y se mejore y conserve la referida estructura de conformidad con los parámetros establecidos en esta Ordenanza.

Sección 2da.: Entre los criterios que se tomarán en consideración al momento de evaluar las propuestas se encuentran los siguientes:

- (1) canon de arrendamiento;
- (2) innovación y creatividad de la propuesta;
- (3) experiencia en la industria del proponente; y
- (4) capacidad financiera del proponente;

Sección 3ra.: Las propuestas podrán contemplar otros componentes que puedan ser complementarios, accesorios y/o afines a lo aquí autorizado y que puedan aumentar su atractivo. Estos componentes accesorios podrán ser mejor definidos en la solicitud de propuestas.

Sección 4ta.: El procedimiento de solicitud de propuestas estará abierto a toda persona, natural o jurídica, que cumpla con los parámetros, términos y condiciones establecidos, mediante un proceso competitivo, donde se analizarán las propuestas presentadas y se escogerá aquella que redunde en el mayor beneficio para el Municipio, según los parámetros de política pública establecidos por el Alcalde, o por la persona en quien este delegue.

Sección 5ta.: Las propuestas deberán estar dentro del marco permitido por los estatutos y/o reglamentos federales y/o estatales vigentes que puedan ser de aplicabilidad para sus respectivas propuestas y/o la operación que se interese contratar.

Sección 6ta.: El proponente seleccionado mantendrá la propiedad arrendada y sus alrededores limpia y en buen estado y será responsable en todo momento de asegurar que esté en cumplimiento con todas las normas y disposiciones legales y reglamentarias aplicables a su administración y uso. De igual forma, será responsable de proveer todo lo que sea necesario para

los servicios que pretenda ofrecer a través de la referida instalación. Esto incluye, pero no se limita a, diseño del equipo a instalarse, adquisición de todos los materiales y equipos necesarios, instalación de los equipos, obtención de los servicios de utilidad, operación y mantenimiento.

Sección 7ma.: Los gastos de rehabilitación, mantenimiento y conservación de la propiedad serán responsabilidad del proponente seleccionado, a su costo. Este será responsable, además, de obtener todos aquellos permisos, licencias y endosos requeridos por ley, así como los seguros y fianzas que fueren necesarios en relación con el uso autorizado mediante esta Ordenanza, incluyendo seguro de responsabilidad pública, cuya póliza deberá incluir al Municipio, sus funcionarios y empleados como asegurado adicional con endoso de indemnidad.

Sección 8va.: El proponente seleccionado no podrá llevar a cabo alteración o modificación alguna a los elementos estructurales del quiosco, a menos que haya obtenido autorización previa y expresa del Área de Operaciones e Ingeniería del Municipio y haber solicitado y obtenido todos los permisos correspondientes, conforme a las disposiciones legales aplicables.

Sección 9na.: El proponente seleccionado otorgará con el Municipio el correspondiente contrato de arrendamiento donde se establecerán los términos y condiciones relacionados al uso de la propiedad. El canon de arrendamiento se determinará tomando como base el costo, la vida útil de la propiedad y los tipos de arrendamiento prevalecientes en el mercado, según dispone el Artículo 2.030 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico”. Dicho contrato será por un término inicial no mayor de dos (2) años, el cual podrá ser renovado por términos adicionales de dos (2) años cada uno, sujeto a que las partes lleguen a un acuerdo en cuanto a los términos y condiciones del contrato a ser renovado.

Sección 10ma.: El proponente seleccionado relevará de toda responsabilidad al Municipio, sus empleados y funcionarios ante cualquier reclamación, pleito, demanda, querrela o denuncia que se presente por terceras personas, incluyendo agentes, representantes, empleados u oficiales de las propias partes, por cualquier causa que le sea atribuible en el uso de la propiedad.

Sección 11ma.: El Alcalde, o el funcionario en quien este delegue, queda facultado para establecer aquellos términos y condiciones adicionales que estime necesarios y/o convenientes en relación con los propósitos de esta Ordenanza. De igual forma, queda facultado para llevar a cabo todas las gestiones necesarias, convenientes y/o incidentales que surjan de la Exposición de Motivos de esta Ordenanza, en el caso de que haya sido omitida la autorización expresa de algún asunto en particular de esta.

Sección 12ma.: El Alcalde, o el funcionario en quien este delegue, queda facultado para otorgar cualquier documento y/o instrumento público que sea necesario, incidental y/o conveniente a los propósitos de esta Ordenanza.

Sección 13ra.: Las disposiciones de esta Ordenanza son independientes y separables unas de otras por lo que, en la eventualidad de que un tribunal con jurisdicción y competencia declare inconstitucional, nula o inválida cualquier parte, párrafo, sección u oración de esta, la determinación a tales efectos solo afectará aquella parte, párrafo, sección u oración cuya inconstitucionalidad, nulidad o invalidez hubiere sido declarada, permaneciendo en pleno vigor las restantes disposiciones.

Sección 14ta.: Cualquier ordenanza, resolución u orden que, en todo o en parte, resultare incompatible con la presente, queda por esta derogada hasta en donde existiere tal incompatibilidad.

Sección 15ta.: Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.


Gloria I. Escudero Morales
Presidenta

YO, GLADYS A. MALDONADO RODRÍGUEZ, 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 13 de febrero de 2023, que consta de siete (7) páginas, con los votos afirmativos de los legisladores municipales Carlos Ramón Acevedo Acevedo, Manuel A. Calderón Cerame, Ada

Clemente González, Luis Crespo Figueroa, Diego García Cruz, Camille Andrea García Villafañe, Alberto J. Giménez Cruz, Ángela Maurano Debén, Milton Maury Martínez, Fernando Ríos Lebrón, Mari Laura de las Teresas Rohena Cruz, Nitza Suárez Rodríguez, Ernesto Torres Arroyo y la presidenta Gloria I. Escudero Morales. La legisladora municipal Alba Iris Rivera Ramírez no participó de la votación por encontrarse excusada de la sesión.

CERTIFICO, además, que todos los legisladores municipales fueron debidamente citados para la referida sesión, en la forma que determina la Ley.

PARA QUE ASÍ CONSTE, y a los fines procedentes, expido la presente y hago estampar en las siete (7) páginas de que consta la Ordenanza Núm. 29, Serie 2022-2023, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 13 de febrero de 2023.



Gladys A. Maldonado Rodríguez
Secretaria

Aprobada: ~~17~~ de febrero de 2023.

Firma del Alcalde.



Miguel A. Romero Lugo
Alcalde