

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

**P. DE O. NÚM. 12
SERIE 2015-2016**

DE ADMINISTRACIÓN

Presentado por las señoras Yvette Del Valle Soto, Claribel Martínez Marmolejos, Aixa Morell Perelló, Antonia Pons Figueroa, Yolanda Zayas Santana y los señores Carlos Ávila Pacheco, Carlos R. Díaz Vélez, Javier Gutiérrez Aymat, Pedro Maldonado Meléndez, 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: Desarrollo Económico, y Turismo y de Gobierno, Ética y Asuntos Internos

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; Y ADOPTAR EL REGLAMENTO DE USO Y OPERACIÓN DEL PARQUE; ENTRE OTROS FINES.

1 **POR CUANTO:** La Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada,
2 conocida como "Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de
3 1991" (en adelante, la "Ley de Municipios Autónomos"), confiere a los municipios los
4 poderes necesarios y convenientes para ejercer todas las facultades correspondientes a un
5 gobierno local y lograr sus fines y funciones, entre ellos, el de poseer y administrar bienes
6 muebles e inmuebles y arrendarlos de conformidad con la ley.

7 **POR CUANTO:** El Artículo 9.005 de la Ley de Municipios Autónomos faculta a los
8 municipios a permutar, gravar, arrendar, vender o ceder cualquier propiedad municipal sujeto
9 a que se apruebe por la Legislatura Municipal mediante ordenanza o resolución a tales
10 efectos. Como regla general, los arrendamientos de propiedad municipal deberán realizarse
11 mediante el proceso de subasta pública.

12 **POR CUANTO:** El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha reconocido el procedimiento
13 de solicitud de propuestas ("RFP", por sus siglas en inglés) como una alternativa válida al
14 procedimiento de subasta pública en materia de contratación gubernamental. El
15 procedimiento de RFP se distingue del procedimiento de subasta pública en cuanto a que
16 admite la negociación como un elemento adicional al proceso de evaluación de propuestas y
17 le permite al Municipio tomar en consideración criterios adicionales al precio u oferta
18 económica, según los propósitos de política pública que motivan el proceso.

19 **POR CUANTO:** El mecanismo de RFP se encuentra contemplado y regulado en el
20 Reglamento de Subastas del Municipio Autónomo de San Juan, adoptado mediante la
21 Ordenanza Municipal Núm. 23, Serie 2001-2002, el cual contiene las normas, términos y
22 condiciones aplicables a la celebración de dicho procedimiento.

23 **POR CUANTO:** El Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, el "Municipio") es
24 dueño del Parque Luis Muñoz Marín (en adelante, el "Parque") desde el año 2011, por virtud
25 de la donación ordenada por la Legislatura Municipal en la RCC 864 a la Compañía de
26 Parques Nacionales. El Parque estuvo abandonado por varios años, por lo cual la

1 Administración Municipal actual, reconociendo el gran valor del Parque para la calidad de
2 vida de los sanjuaneros y los visitantes de San Juan, ha emprendido un ambicioso proyecto
3 de rehabilitación del Parque.

4 **POR CUANTO:** La primera fase del proyecto consiste de la rehabilitación de las
5 veredas y áreas verdes, reconstrucción y reorganización de gazebos, construcción de un
6 vivero, un mariposario, jardines, veredas aéreas, áreas de fuentes y área de chorros para el
7 disfrute de los niños, así como un área para mascotas, entre otros. Estas instalaciones y
8 atracciones tienen el propósito de servir como alternativas recreativas dentro del Parque
9 pero que, tomando en consideración el conjunto de las actividades y su complementariedad,
10 logran también los propósitos de educar sobre la interrelación entre el ser humano y su
11 entorno ambiental, promoviendo el bienestar físico y emocional de los visitantes. Las
12 mejoras mencionadas serán complementadas con otras áreas donde se permitirá el expendio
13 de alimentos y bebidas, áreas de esparcimiento y de celebración de distintas actividades
14 grupales y áreas e instalaciones para otras actividades físicas.

15 **POR CUANTO:** El Municipio conceptualiza el Parque como un conjunto de elementos
16 físicos armoniosamente interrelacionados y enmarcados en un espacio que promoverá el
17 aprendizaje interactivo para niños, adolescentes y adultos.

18 **POR CUANTO:** El Municipio cree en que el Parque debe ser un lugar dinámico con
19 diversidad de ofrecimientos atractivos para que se promuevan las visitas por parte de los
20 residentes y visitantes de San Juan, incluidos turistas extranjeros. La alta demanda por el
21 Parque le permitirá al Municipio implementar otro importante proyecto para el Parque,
22 específicamente su administración y operación de forma independiente y económicamente
23 auto-sostenible. Este proyecto permitirá que el administrador y operador del Parque
24 desarrolle sus propias campañas de mercadeo, procure generar fuentes propias, diversas y
25 creativas de ingresos para asegurar un alto nivel en la calidad y la cantidad de las
26 instalaciones y los servicios allí ofrecidos. Por último, el proyecto de independizar la
27 administración y operación del Parque le permitirá al Municipio liberar recursos del fondo

1 general municipal, que de otro modo serían usados para el Parque, y dedicarlos para
2 servicios, programas y obras en áreas sociales, de salubridad, urbanismo y otros, todos con
3 impacto directo y más inmediato para los residentes de San Juan.

4 **POR CUANTO:** La Administración Municipal ha sometido para la consideración de la
5 Legislatura Municipal de San Juan la creación de una empresa municipal bajo la Ley de
6 Municipios Autónomos para administrar y operar el Parque. Se ha sometido este proyecto
7 para que, en el periodo de consideración de proyecto para la creación de la empresa
8 municipal, se viabilicen de inmediato diversos proyectos que establecerán las bases para las
9 primeras concesiones comerciales en el Parque mediante el arrendamiento de espacios e
10 infraestructura pública (en adelante, las "Concesiones Comerciales"). Estas Concesiones
11 Comerciales incluyen áreas para la venta de diversos tipos de alimentos y bebidas, un
12 sistema automatizado para el alquiler de bicicletas y diversos establecimientos de
13 entretenimiento de aventura.

14 **POR CUANTO:** No obstante lo anterior, los servicios y bienes a ser provistos a través
15 de las Concesiones Comerciales deberán ser cónsonos con la naturaleza recreativa y pasiva
16 del área, tomando como fin la promoción de un estilo de vida sano y saludable y fomentando
17 la protección del medio ambiente y los recursos naturales.

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

25 **POR CUANTO:** Con el fin de que el desarrollo y operación del Teleférico y el Zip-Line
26 en el Parque generen ingresos netos, se plantea la posibilidad de emprender procesos para la
27 identificación de entidades capaces de financiar, operar y mercadear los proyectos a la vez

1 que generan ingresos mediante el pago de cánones de arrendamiento, regalías por uso y
2 otros ingresos indirectos mediante el efecto directo que esas atracciones tendrán en las
3 visitas al Parque o mediante auspicios en ambas atracciones.

4 **POR CUANTO:** Esta Legislatura Municipal ha determinado que es conveniente para el
5 interés público autorizar al Municipio a llevar a cabo procedimientos de solicitud de
6 propuestas (RFPs) para el arrendamiento de áreas y/o estructuras municipales dentro del
7 Parque para el establecimiento de las concesiones comerciales y el desarrollo del Teleférico y
8 el Zip-Line, conforme a las leyes y reglamentos aplicables y a lo dispuesto en esta
9 Ordenanza.

10 **POR CUANTO:** Los procedimientos de solicitud de propuestas (RFPs) permiten
11 garantizar que las propuestas seleccionadas sean cónsonas con los objetivos antes
12 expresados al otorgarle al Municipio la discreción adecuada para evaluar las propuestas más
13 allá de su componente económico y asegurar que los proponentes y las propuestas
14 responden a los intereses municipales y la que será la misión del Parque.

15 **POR CUANTO:** Resulta necesario adoptar un Reglamento para el Uso y Operación del
16 Parque Luis Muñoz Marín con las herramientas para que se logren los propósitos de política
17 pública urbana, ambiental, fiscal y recreativa que interesa la Administración Municipal. El
18 Reglamento del Parque también otorga la flexibilidad administrativa necesaria para que el
19 funcionamiento del Parque sea exitoso y se logren los propósitos de reducir la necesidad de
20 fondos públicos para su operación a la vez que se amplían los ofrecimientos de servicios,
21 actividades y atracciones, tanto en su calidad como en su cantidad.

22 **POR CUANTO:** Esta Legislatura Municipal también entiende necesario y conveniente
23 facultar a la Alcaldesa de San Juan, según lo permite el Artículo 9.011 de la Ley de
24 Municipios Autónomos, para arrendar propiedad inmueble municipal dentro del Parque sin
25 necesidad del requisito de subasta pública, conforme a los términos que se establecen en la
26 parte dispositiva de esta Ordenanza. Se considera justo y necesario prescindir de tal
27 requisito porque, sujeto a los criterios establecidos en esta Ordenanza y el Reglamento, la

1 Administración Municipal cuenta con suficientes guías y parámetros para estructurar
2 acuerdos de arrendamiento que sean justos y razonables para el Municipio y que, a su vez,
3 den la flexibilidad operacional necesaria para que el Parque se convierta en un proyecto
4 dinámico, atractivo y exitoso, permitiéndole al Municipio acceder a fuentes de ingreso
5 independientes que liberen fondos públicos para ser usados en servicios directos a la
6 ciudadanía.

7 **POR CUANTO:** Los objetivos del Municipio al emprender estos procesos de RFP son:
8 (i) asegurar que las actividades que se lleven a cabo promuevan el cuidado, buen uso y
9 conservación de los recursos naturales del Parque y promuevan estilos de vida sanos y
10 saludables; (ii) mejorar y hacer más agradable la experiencia de las personas que hagan uso
11 del Parque; (iii) viabilizar los proyectos a través de acuerdos de colaboración/arrendamiento
12 con entidades competentes que permitan acceder al capital privado que sea necesario para
13 el diseño, rehabilitación, operación y mantenimiento de las infraestructuras, estructuras y/o
14 equipos para las Concesiones Comerciales, el Teleférico y/o el Zip-Line; (iv) transferir los
15 riesgos de financiamiento, operación y mantenimiento a las entidades seleccionadas,
16 obteniendo el Municipio pagos netos por concepto de canon de arrendamiento y regalías,
17 entre otros conceptos; (v) proveer actividades adicionales de entretenimiento para el Parque
18 que, además de ser seguras, sean atractivas para el público en general, fomentando así las
19 visitas al Parque por amplios y diversos sectores de la población y turistas; (vi)
20 conceptualizar el Teleférico y el Zip-Line como experiencias pedagógicas para los usuarios y
21 visitantes del Parque, enfatizando y explicando conceptos de las ciencias físicas y la
22 ingeniería, enlazando así las atracciones al conjunto de las experiencias pedagógicas
23 relacionadas a los otros ofrecimientos dentro del Parque; (vii) promover la actividad
24 económica y la creación de empleos en el Parque; y/o (viii) generar fuentes de ingresos
25 adicionales y adecuadas que permitan la operación económicamente auto-sostenible del
26 Parque, de tal forma que se reduzca o se elimine la dependencia económica con respecto a
27 los recursos del fondo general del Municipio.

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

3 **Sección 1ra.:** Autorizar al Municipio Autónomo de San Juan, representado por su
4 Alcaldesa o el/la funcionario/a en quien ésta delegue, a solicitar, mediante la celebración de
5 procedimientos de solicitud de propuestas ("RFP", por sus siglas en inglés) propuestas para
6 el arrendamiento de áreas, infraestructuras y/o estructuras municipales dentro del Parque
7 para el establecimiento de las Concesiones Comerciales y el desarrollo del Teleférico y el Zip-
8 Line, según se dispone a continuación:

9 1. Establecimientos para la venta de comida y refrigerios:

10 a) Las actividades comerciales a llevarse a cabo como parte de las
11 Concesiones Comerciales incluirán tres establecimientos, uno de comida
12 rápida, una heladería y un establecimiento denominado "Beer-Garden".

13 b) Podrá seleccionarse a un proponente como administrador y operador de
14 una o más Concesiones.

15 c) El proponente contratado recibirá el derecho de arrendamiento sobre
16 parte o la totalidad de uno o varios de los bienes inmuebles que se
17 identifican y se describen en el pliego de solicitud de propuestas como
18 BC2, BC3 y BC4, consistentes de tres estructuras con las siguientes
19 dimensiones y distribuciones:

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

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

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

23 d) El contrato de arrendamiento será por un periodo máximo de cinco (5)
24 años.

25 e) El proponente contratado pagará, como mínimo, un canon de
26 arrendamiento que corresponda al justo valor de mercado de los bienes
27 inmuebles municipales arrendados.

- 1 f) Los precios a ser establecidos por el proponente contratado deberán ser
2 comparables con instalaciones del mismo tipo y localización.
- 3 2. Sistema de alquiler de bicicletas:
- 4 a) El programa de alquiler de bicicletas será uno automatizado mediante el
5 cual el usuario podrá alquilar bicicletas en distintas estaciones dentro del
6 Parque y recorrer los predios del mismo por un determinado periodo de
7 tiempo.
- 8 b) El proponente seleccionado y contratado será el único encargado en
9 administrar, operar y mantener el Sistema.
- 10 c) Los bienes inmuebles municipales en donde ubicarán las estaciones para
11 el alquiler de bicicletas serán propuestos por el proponente y acordados
12 con el Municipio.
- 13 d) El contrato de arrendamiento será por un periodo máximo de cinco (5)
14 años.
- 15 e) El proponente contratado pagará, como mínimo, un canon de
16 arrendamiento que corresponda al justo valor de mercado de los bienes
17 inmuebles municipales arrendados.
- 18 f) Los precios a ser establecidos por el proponente contratado deberán ser
19 comparables con instalaciones del mismo tipo y localización.
- 20 g) El proponente contratado estará encargado de mercadear el Sistema y
21 promover su uso mediante campañas promocionales y anuncios dentro y
22 fuera del Parque.
- 23 3. Elementos de Aventura:
- 24 a) Las concesiones para elementos de aventura estarán ubicadas en
25 distintas áreas del Parque.
- 26 b) Los bienes inmuebles municipales en donde ubicarán las concesiones
27 serán propuestos por el proponente y acordados con el Municipio.

- 1 c) Las concesiones de elementos de aventura comprenden actividades de
2 naturaleza innovadora que fomentan la actividad física y el
3 entretenimiento al aire libre.
- 4 d) El tipo de actividad a ser establecido como concesión será propuesto por
5 el proponente y acordado con el Municipio.
- 6 e) El proponente será responsable de diseñar cualquier estructura y adquirir
7 cualquier equipo o material necesario para llevar a cabo la actividad
8 propuesta.
- 9 f) El Municipio podrá seleccionar a uno o más proponentes para llevar a
10 cabo una o más concesiones. Un proponente podrá ser seleccionado
11 para llevar a cabo más de una concesión.
- 12 g) El proponente contratado será responsable de la operación,
13 administración y mantenimiento de la concesión, así como de mercadear
14 la misma dentro y fuera del Parque.
- 15 h) El proponente contratado será responsable de tomar todas las medidas
16 de seguridad necesarias para asegurar la integridad física de los usuarios
17 de la concesión y las personas a sus alrededores.
- 18 i) El contrato de arrendamiento será por un periodo máximo de cinco (5)
19 años.
- 20 j) El proponente contratado pagará, como mínimo, un canon de
21 arrendamiento que corresponda al justo valor de mercado de los bienes
22 inmuebles municipales arrendados.
- 23 k) Los precios a ser establecidos por el proponente contratado deberán ser
24 comparables con instalaciones del mismo tipo y localización.
- 25 4. Teleférico:
- 26 a) El proponente contratado recibirá mediante arrendamiento terrenos,
27 elementos estructurales existentes y otros bienes inmuebles que sean

- 1 estrictamente necesarios para la rehabilitación y puesta en función del
2 Teleférico.
- 3 b) El contrato de arrendamiento será por un periodo máximo de quince (15)
4 años.
- 5 c) El proponente contratado pagará, como mínimo, un canon de
6 arrendamiento que corresponda al justo valor de mercado de los bienes
7 inmuebles municipales arrendados.
- 8 d) El Teleférico deberá ser establecido dentro de los predios del Parque.
- 9 e) El Proponente deberá asegurarse de que el Teleférico cumple o excede
10 todos los requisitos de seguridad establecidos por las Leyes Aplicables.
- 11 f) Los precios deberán ser comparables con instalaciones del mismo tipo y
12 localización. La Propuesta deberá establecer tarifas preferenciales para
13 grupos comunitarios.
- 14 g) Toda contratación a ser hecha por el proponente contratado que sea para
15 la operación del Teleférico, la instalación de anuncios publicitarios en el
16 Teleférico o en los bienes inmuebles municipales que son objeto del
17 contrato o cualquier otro propósito parecido deberá ser previamente
18 autorizado por el Municipio.

19 5. Zip-Line:

- 20 a) El proponente contratado recibirá mediante arrendamiento los bienes
21 inmuebles dentro del Parque que sean necesarios para el desarrollo de
22 uno o varios sistemas de Zip-Line.
- 23 b) El contrato de arrendamiento será por un periodo máximo de quince (15)
24 años.
- 25 c) El proponente deberá asegurarse de que el Zip-Line cumple con todos los
26 requisitos de seguridad requeridos por las leyes aplicables.

- 1 d) Los precios por la atracción deberán ser comparables con instalaciones
2 del mismo tipo y localización. La Propuesta deberá establecer tarifas
3 preferenciales para grupos comunitarios.
- 4 e) El proponente contratado pagará, como mínimo, un canon de
5 arrendamiento que corresponda al justo valor de mercado de los bienes
6 inmuebles municipales arrendados.
- 7 f) Toda contratación a ser hecha por el proponente contratado que sea para
8 la operación del Zip-Line, la instalación de anuncios publicitarios en los
9 bienes inmuebles municipales objeto del contrato o cualquier otro
10 propósito parecido deberá ser previamente autorizado por el Municipio.

11 **Sección 2da.:** El Municipio establecerá en los pliegos de solicitud de propuestas los
12 criterios de evaluación y adjudicará los procedimientos a los proponentes que mejor cumplan
13 con dichos criterios y con los términos y condiciones de los pliegos y el Reglamento de
14 Subastas y cuyas propuestas constituyan la mejores ofertas, aunque éstas no sean la
15 ofertas económicas más altas, tomando siempre en consideración el interés público.

16 **Sección 3ra.:** El Municipio designará Comités de Evaluación de Propuestas que
17 brindarán ayuda y asesoramiento a la Junta de Subastas en el análisis y evaluación de las
18 propuestas.

19 **Sección 4ta.:** De ser necesario o requerido, cada propuesta deberá incluir la
20 construcción del espacio a ser utilizado, de acuerdo a los parámetros que disponga el
21 Municipio en el pliego de RFP. Disponiéndose que cualquier estructura erigida conforme a lo
22 anterior pasará a ser propiedad del Municipio de San Juan al finalizar el contrato de
23 arrendamiento, sin que el Municipio tenga obligación de indemnizar y pagar cantidad alguna
24 por dicho concepto.

25 **Sección 5ta.:** Los proponentes contratados deberán poseer pólizas de seguro con
26 cubiertas y límites adecuados. Los términos serán dispuestos contractualmente. Se incluirá
27 cláusula de indemnización a favor del Municipio por daños reclamados por terceros.

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

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

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

16 **Sección 9na.:** La Alcaldesa de San Juan, Carmen Yulín Cruz Soto, o el/la
17 funcionario/a en quien ésta delegue, queda por la presente facultada para arrendar propiedad
18 inmueble municipal dentro del Parque a base de un canon razonable y sin sujeción al
19 requisito de subasta pública. El canon de arrendamiento a ser requerido en todo contrato de
20 arrendamiento será determinado a base del costo y la vida útil de la propiedad y los tipos de
21 arrendamiento prevalecientes en el mercado. Todo contrato de arrendamiento otorgado bajo
22 esta Ordenanza con relación a propiedades dentro del Parque también se registrará por las
23 disposiciones del Reglamento aquí adoptado.

24 **Sección 10ma.:** Las disposiciones de esta Ordenanza son independientes y
25 separadas unas de las otras por lo que si cualquier parte, párrafo o sección de la misma
26 fuera declarada inconstitucional, nula o inválida por un Tribunal con jurisdicción y

1 competencia, la determinación a tales efectos no afectará, menoscabará o invalidará sus
2 restantes disposiciones.

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

6 **Sección 12ma.:** Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su
7 aprobación.