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

ORDENANZA NÚM. 10, SERIE 2021-2022
APROBADA 8 DE SEPTIEMBRE DE 2021
(SUSTITUTIVO AL P. DE O. NÚM. 44, SERIE 2020-2021)

Fecha de presentación: 2 de septiembre de 2021

ORDENANZA

PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE SAN JUAN, REPRESENTADO POR SU ALCALDE O EL FUNCIONARIO EN QUIEN ÉSTE DELEGUE, A PUBLICAR UNA SOLICITUD DE PROPUESTAS (RFP) PARA EL ARRENDAMIENTO DE LAS ESTRUCTURAS UBICADAS EN EL ÁREA CONOCIDA COMO *EL PARQUE DE LAS PALOMAS DEL VIEJO SAN JUAN*, PARA LA REALIZACIÓN DE ACTIVIDADES AFINES CON LA ZONA, DE MANERA QUE SE PROMUEVA EL USO DE LAS INSTALACIONES, LA ACTIVIDAD COMERCIAL Y TURÍSTICA DE LA ZONA, SE GENEREN INGRESOS ADICIONALES AL MUNICIPIO, Y SE MEJOREN Y CONSERVEN LAS REFERIDAS ESTRUCTURAS; Y PARA OTROS FINES.

POR CUANTO: La Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el "Código Municipal de Puerto Rico" (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. De igual forma, el inciso (e) del Artículo 1.008 del referido Código, les faculta a 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 lo dispuesto en dicho estatuto.

POR CUANTO: El Artículo 2.021 del Código Municipal requiere la aprobación por parte de la Legislatura Municipal de toda permuta, gravamen, arrendamiento, venta, donación o

cesión de propiedad municipal, mediante ordenanza o resolución al efecto. Dicho Artículo establece, como regla general, 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 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. El Tribunal Supremo 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).

POR CUANTO: El Capítulo XXII de la Ordenanza Núm. 23, Serie 2001-2002, según enmendada, conocida como Código Administrativo del Municipio de San Juan, constituye el "Reglamento de Subastas y Solicitud de Propuestas del Municipio Autónomo de San Juan" ("Reglamento de Subastas").

POR CUANTO: El inciso (72) del Artículo 22.7(7.1) del Reglamento de Subastas, define el término "Solicitud de Propuestas" ("Request for Proposals - RFP"), como "el proceso o procedimiento formal de competencia llevado a cabo por el Municipio para la adquisición o compra de materiales, equipos, comestibles, medicinas y otros suministros de igual o similar naturaleza, uso o características, o para llevar a cabo cualquier obra de construcción o mejora pública por contrato o para la venta de propiedad mueble o inmueble, considerando uno o más de los siguientes factores: (1) El criterio principal para la adjudicación de la solicitud de propuestas no será necesariamente el precio ofrecido y otros factores relacionados con el precio, sino que podrán establecerse otros criterios de evaluación y/o adjudicación de igual o mayor importancia para ser analizados en conjunto; (2) El Municipio interesa que los proponentes provean, sugieran y propongan las

especificaciones, términos, condiciones y estipulaciones necesarias para la adquisición, compraventa, o mejora pública en cuestión; y (3) Existe la posibilidad de llevar a cabo un proceso de negociación posterior a la adjudicación con el proponente agraciado, sujeto a que no se alteren los requisitos mandatorios y/o las condiciones esenciales de la solicitud de propuestas, y ello no hubiese sido causa de desventaja ni perjuicio indebido para los demás proponentes participantes, y tampoco menoscaba los criterios de evaluación utilizados para la adjudicación."

POR CUANTO: El Parque de las Palomas, ubicado en la Calle del Cristo del Viejo San Juan, ha sido utilizado tradicionalmente como área de esparcimiento donde jóvenes y adultos, por igual, acuden a disfrutar de la brisa y la hermosa vista que provee el tope de las murallas que bordean nuestra Ciudad Antigua. En el referido Parque, una gran cantidad de estas aves pernoctan en la muralla e interactúan en el referido espacio con los visitantes de la zona que acuden regularmente a alimentarlas y a disfrutar de su vuelo.

POR CUANTO: En el año 2015, se llevó a cabo un proyecto de mejoras con una inversión de aproximadamente cuatrocientos mil dólares ($400,000) que consistió en la remodelación del Parque y la construcción de una estructura en metal con sus mesas, sillas y sombrillas. A pesar de haber sido objeto de remodelación, e inversión en mobiliario y equipos, éstos nunca fueron utilizados. La instalación contaba ya con una primera estructura de menor tamaño, la cual tampoco estuvo siendo utilizada.

POR CUANTO: La Administración Municipal está comprometida con devolver el lustre a todas las áreas de nuestra Gran Ciudad. De igual forma, resulta prioritario facilitar el que la ciudadanía retome sus espacios públicos, en particular, aquellos que tradicionalmente promueven la interacción de la familia y de los visitantes en general.

POR CUANTO: Las estructuras ubicadas en el parque tienen el potencial de generar ingresos que le permitirán al Municipio cubrir parte o la totalidad de los costos y gastos relacionados a la operación y mantenimiento de las instalaciones, promoviendo la inversión de capital

privado y la más eficaz utilización de estos, 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 Municipio entiende razonable y beneficioso el realizar un proceso de Solicitud de Propuestas para el arrendamiento de las estructuras ubicadas en el Parque de las Palomas.

POR CUANTO: El Municipio considerará el nivel de capital que requieran las facilidades en inversión inicial para su operación; la capacidad de estas para generar ingresos y el logro de los objetivos establecidos; la naturaleza de la actividad económica que se proponga y cualquier otro factor que sea pertinente considerar para determinar si una propuesta de arrendamiento es adecuada o no. En estos casos, de la propuesta ser adecuada, el Municipio usará como referencia un canon de arrendamiento que se base en el costo y la vida útil del bien inmueble y los tipos de arrendamiento prevalecientes en el mercado, pero siempre considerando los factores antes mencionados, así como los propósitos de política pública que motivan estos procesos y los mejores intereses del Municipio.

POR CUANTO: De acuerdo con lo anterior, esta Legislatura Municipal autoriza la publicación de solicitud de propuestas (RFP) para el arrendamiento de las estructuras ubicadas en el área conocida como el Parque de las Palomas del Viejo San Juan, de acuerdo con los términos y condiciones que se establecen mediante esta Ordenanza.

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 Alcalde o el funcionario en quien éste delegue, a publicar una Solicitud de Propuestas (RFP) para el arrendamiento de las estructuras ubicadas en el área conocida como el Parque de las Palomas del Viejo San Juan, para la realización de actividades afines con la zona, de manera que se promueva

el uso de las instalaciones, la actividad comercial y turística de la zona, se generen ingresos adicionales al Municipio, y se mejoren y conserven las referidas estructuras.

Sección 2da.: En la evaluación de las propuestas, se considerará el nivel de capital que requieran las facilidades en inversión inicial para su operación; la capacidad de estas para generar ingresos y el logro de los objetivos establecidos; la naturaleza de la actividad económica que se proponga y cualquier otro factor que sea pertinente considerar para determinar si una propuesta de arrendamiento es adecuada o no. En estos casos, de la propuesta ser adecuada, el Municipio usará como referencia un canon de arrendamiento que se base en el costo y la vida útil del bien inmueble y los tipos de arrendamiento prevalecientes en el mercado, pero siempre considerando los factores antes mencionados, así como los propósitos de política pública que motivan estos procesos y los mejores intereses del Municipio.

Sección 3ra.: Las propuestas a ser sometidas 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.: La solicitud de propuestas se abrirá a toda persona natural o jurídica que cumpla con los parámetros, términos y condiciones establecidas, mediante un proceso competitivo, donde se analizarán las propuestas presentadas y se escogerá aquella que redunde en el mayor beneficio para el Municipio de San Juan, según se defina por el Alcalde o el funcionario 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 aplicación para sus respectivas propuestas y la operación que se interese contratar.

Sección 6ta.: El proponente seleccionado mantendrá la Propiedad arrendada y sus alrededores limpios y en buen estado, y será responsable en todo momento por asegurar que la Propiedad 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. Los gastos de rehabilitación, mantenimiento y conservación de la Propiedad serán responsabilidad del proponente seleccionado a su costo. Este será, además, responsable 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 en esta Ordenanza, incluyendo seguro de responsabilidad pública, cuya póliza deberá incluir al Municipio, sus funcionarios y empleados como asegurado adicional con endoso de indemnidad. Asimismo, el arrendador será responsable por el pago del servicio de agua, alcantarillado, energía eléctrica y demás utilidades.

Sección 7ma.: El proponente seleccionado no podrá llevar a cabo alteración o modificación alguna a los elementos estructurales de la Propiedad sin haber obtenido autorización previa y expresa del Departamento de Diseño Urbano y Desarrollo de Proyectos del Municipio Autónomo de San Juan y haber solicitado y obtenido todos los permisos correspondientes, conforme a las disposiciones legales aplicables.

Sección 8va.: El proponente seleccionado otorgará con el Municipio de San Juan el correspondiente contrato de arrendamiento donde se establecerán los términos y condiciones relacionados al uso de la propiedad. Dicho contrato, será por un término no mayor de diez (10) años, el cual podrá ser renovado por un término adicional de hasta cinco (5) años adicionales.

Sección 9na.: El proponente seleccionado relevará de toda responsabilidad al Municipio, sus empleados y funcionarios ante cualquier reclamación, pleito, demanda, querella 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 10ma.: El Alcalde, o el funcionario en quien éste delegue, queda, por la presente, facultado para establecer aquellos términos y condiciones adicionales que estime necesarios y/o convenientes en relación con los propósitos de la presente Ordenanza.

Sección 11ra.: El Alcalde, o el funcionario en quien éste delegue, queda, por la presente, facultado para llevar a cabo todas las gestiones necesarias, convenientes o incidentales que surjan de la exposición de motivos de esta Ordenanza, en caso de que haya sido omitida la autorización expresa de algún asunto en particular de la misma. De igual forma, queda, por la presente, facultado para otorgar cualesquiera documentos o instrumentos públicos que sean necesarios e incidentales 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 invalida 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 7 de septiembre de 2021, que consta de ocho (8) páginas, con los votos afirmativos de los legisladores municipales Carlos Ramón Acevedo Acevedo, Ada Clemente González, Luis Crespo Figueroa, Carmen Ana Culpeper Ramírez, Diego García Cruz, Camille Andrea García Villafañe, Alberto J. Giménez Cruz, José Antonio Hernández Concepción, Ángela Maurano Debén, Margarita Ostolaza Bey, Fernando Ríos Lebrón, Alba Iris Rivera Ramírez, Nitza Suárez Rodríguez, Ernesto Torres Arroyo y la presidenta Gloria I. Escudero Morales; y el voto en contra de los legisladores municipales, Mari Laura Rohena Cruz y Michael Alexander Taulé Pulido.

CERTIFICO, además, que todos los Legisladores 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 (8) páginas de que consta la Ordenanza Núm. 10, Serie 2021-2022, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 7 de septiembre de 2021.

Gladys A. Maldonado Rodríguez
Secretaria

Aprobada: 8 de septiembre de 2021.

Firma del Alcalde.

Miguel A. Romero Lugo
Alcalde