

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

**ORDENANZA NÚM. 11, SERIE 2021-2022  
APROBADA 8 DE SEPTIEMBRE DE 2021  
(P. DE O. NÚM. 5, SERIE 2021-2022)**

Fecha de presentación: 6 de agosto de 2021

**ORDENANZA**

**PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE SAN JUAN, REPRESENTADO POR SU ALCALDE O EL FUNCIONARIO EN QUIEN ESTE DELEGUE, A LLEVAR A CABO MEDIANTE EL PROCESO DE SUBASTA PÚBLICA, SEA SUBASTA FORMAL O SOLICITUD DE PROPUESTAS, EL TRÁMITE CORRESPONDIENTE PARA EL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES MUNICIPALES SEGÚN IDENTIFICADOS EN ESTA ORDENANZA, Y EN EL CASO DEL INMUEBLE CONOCIDO COMO RAMALLO INDUSTRIAL PARK, LA VENTA O ARRENDAMIENTO DE DICHO INMUEBLE, PROMOVRIENDO LA INVERSIÓN DE CAPITAL PRIVADO Y LA MÁS EFICAZ UTILIZACIÓN DE LOS RECURSOS; AUTORIZAR AL ALCALDE DE SAN JUAN, HON. MIGUEL A. ROMERO LUGO, O EL FUNCIONARIO EN QUIEN ESTE DELEGUE, A OTORGAR LOS DOCUMENTOS NECESARIOS PARA DAR CUMPLIMIENTO A LAS DISPOSICIONES DE ESTA ORDENANZA; Y PARA OTROS FINES RELACIONADOS.**

**POR CUANTO:** El inciso (o) del Artículo 1.008 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico” (el “Código Municipal”), faculta a los municipios a “[e]jercer el Poder Legislativo y el Poder Ejecutivo en todo asunto de naturaleza municipal que redunde en el bienestar de la comunidad y en su desarrollo económico, social y cultural, en la protección de la salud y seguridad de las personas, que

fomente el civismo y la solidaridad de las comunidades y en el desarrollo de obras y actividades de interés colectivo con sujeción a las leyes aplicables”.

**POR CUANTO:** 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 a 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 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:** Una de las medidas más importantes para lograr la reducción de gastos y aumento de ingresos es maximizar el rendimiento de las propiedades inmuebles. Medidas como estas le permiten al Municipio liberar recursos dedicados a mantener, operar y/o administrar tales bienes inmuebles y dedicarlos a proveer servicios de forma directa a la ciudadanía.

**POR CUANTO:** El Gobierno del Municipio Autónomo de San Juan ha identificado bienes inmuebles municipales con potencial para generar ingresos, recurrentes o no, que le permitan cubrir parte o la totalidad de los costos y gastos relacionados a su operación o reducir el costo total de operación del Municipio, 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 considerará el nivel de capital que requiera el bien inmueble en inversión inicial para su operación, la capacidad del bien inmueble para generar ingresos, la naturaleza de la actividad económica que se propone para el bien inmueble 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:** El proceso de venta de un bien inmueble, en caso de que fuera esa la propuesta aceptada para el parque industrial localizado en el Bo. Quebrada Arenas, antes conocido como el “Ramallo Industrial Park”, usará de referencia el valor de mercado del bien inmueble, según los informes de tasación correspondientes, pero siempre considerando el mejor interés del Municipio, el número de ofertas o propuestas para el bien inmueble y cualquier otro requisito establecido por el Municipio en el pliego de subasta o RFP para ser evaluado como criterio para la otorgación de la adjudicación de la buena pro del proceso. Se podrá solicitar y evaluar planes de mejoras al bien inmueble, la inversión total de capital y la naturaleza de los trabajos, entre otros.

**POR CUANTO:** Esta Legislatura Municipal autoriza al Gobierno del Municipio Autónomo de San Juan a publicar anuncios de subasta pública o RFP, según sea el caso, 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 (en adelante, el “Municipio”), representado por su Alcalde o el funcionario en quien este delegue, a llevar a cabo mediante el proceso de subasta pública, sea subasta formal o solicitud de propuestas (en adelante, el “RFP”, por sus siglas en inglés), el trámite correspondiente para los siguientes propósitos:

- (1) Instalación de mobiliario urbano en plazas, aceras, caminos, áreas verdes y otros, en distintas áreas de la jurisdicción del Municipio.
- (2) Arrendamiento, mantenimiento y administración de espacio municipal donde ubica el antiguo “San Juan Golf Academy & Driving Range”.
- (3) Arrendamiento de kiosco para concesionario en la Playa el Escambrón.
- (4) Arrendamiento, mantenimiento y administración de espacio comercial en el Natatorio de San Juan, enfocado en fomentar un estilo de vida saludable.
- (5) Venta o arrendamiento del parque industrial localizado en el Bo. Quebrada Arenas, antes conocido como el “Ramallo Industrial Park”.
- (6) Servicios de boletería para las facilidades del Municipio.
- (7) Arrendamiento, operación y administración del Café Teatro Awilda Carbia

**Sección 2da.:** Se autoriza al Alcalde, o al funcionario en quien este delegue, a firmar los documentos necesarios para llevar a cabo la transacción de derechos reales que surja de la subasta formal o RFP y para dar cumplimiento a las disposiciones de la presente Ordenanza.

**Sección 3ra.:** En los casos de arrendamientos, el Municipio utilizará de 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 tales como el

nivel de capital que requiera el bien inmueble en inversión inicial para su operación, la capacidad del bien inmueble para generar ingresos y cualquier otro factor que sea razonablemente pertinente considerar para determinar si una propuesta de arrendamiento es adecuada o no, según los mejores intereses del Municipio.

**Sección 4ta.:** El proceso de venta de bien inmueble, en caso de que fuera esa la propuesta aceptada para el parque industrial localizado en el Bo. Quebrada Arenas, antes conocido como el “Ramallo Industrial Park”, usará de referencia el valor de mercado del bien inmueble, según los informes de tasación correspondientes, pero siempre considerando el número de ofertas o propuestas recibidas para el bien inmueble y cualquier otro requisito establecido por el Municipio en el Pliego de Subasta o RFP para ser evaluado como criterio para la otorgación de la adjudicación de la buena pro del proceso. La Junta de Subastas aspirará a obtener el mejor precio posible, en armonía con los mejores intereses del Municipio y las condiciones prevalecientes en el mercado de bienes raíces.

**Sección 5ta.:** En los casos de arrendamiento, el término máximo del contrato de arrendamiento será de hasta treinta (30) años para aquellos bienes inmuebles que cumplan con los requisitos de inversión de capital, la naturaleza de la actividad a ser desarrollada en el bien inmueble y otros factores que tornen razonable y necesario la otorgación de un arrendamiento a largo plazo. El término de todo contrato de arrendamiento será establecido usando criterios de razonabilidad similares a los anteriores.

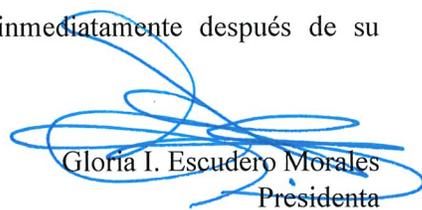
**Sección 6ta.:** Se autoriza al Alcalde, o al funcionario en quien este delegue, a establecer aquellas condiciones adicionales y realizar aquellas transacciones accesorias que sean necesarias o convenientes de acuerdo a la exposición de motivos de esta Ordenanza y los propósitos de política pública que la motivan.

**Sección 7ma.:** Se autoriza al Alcalde, o al funcionario en quien este delegue, a realizar todas las gestiones necesarias o convenientes para dar cumplimiento a las disposiciones de esta Ordenanza.

**Sección 8va.:** Las disposiciones de esta ordenanza son independientes y separadas unas de otras, por lo cual, si cualquier parte, párrafo o sección de esta 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 9na.:** Cualquier ordenanza, resolución u orden que, en todo o en parte, resultare incompatible con la presente, queda por esta derogada hasta donde existiere tal incompatibilidad.

**Sección 10ma.:** 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 seis (6) 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, Fernando Ríos Lebrón, Alba Iris Rivera Ramírez, Nitza Suárez Rodríguez, Ernesto Torres Arroyo y la presidenta Gloria I. Escudero Morales; el voto en contra de los legisladores municipales Mari Laura Rohena Cruz y Michael Alexander Taulé Pulido; y la abstención de la legisladora municipal Margarita Ostolaza Bey.

**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 seis (6) páginas de que consta la Ordenanza Núm. 11, 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: g\_ de septiembre de 2021.

Firma del Alcalde.

  
Miguel A. Romero Lugo  
Alcalde