

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

ORDENANZA NÚM. 32, SERIE 2023-2024
APROBADA 17 DE ABRIL DE 2024
(P. DE O. NÚM. 33, SERIE 2023-2024)

Fecha de presentación: 3 de abril de 2024

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 LA ESTRUCTURA CONOCIDA COMO EL *ESCAMBRÓN BEACH CLUB*, UBICADA EN EL *PARQUE DEL TERCER MILENIO DOCTOR JOSÉ CELSO BARBOSA*, PARA LA REALIZACIÓN DE ACTIVIDADES AFINES CON LA ZONA, DE MANERA QUE SE PROMUEVA EL USO DE LA INSTALACIÓN, LA ACTIVIDAD COMERCIAL Y TURÍSTICA DE LA ZONA, SE GENEREN INGRESOS ADICIONALES AL MUNICIPIO, Y SE MEJORE Y CONSERVE LA REFERIDA ESTRUCTURA; 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. De igual forma, el inciso (e) del Artículo 1.008 del Código Municipal, 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 que, como regla general, la venta y arrendamiento de cualquier propiedad

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]
[Handwritten mark]

municipal deberá llevarse a cabo mediante el proceso de subasta pública, 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 “RFP”, por sus siglas en inglés) y que estos son una forma de subasta. El Tribunal Supremo ha explicado que los procesos de RFP se distinguen de la subasta formal por ser un mecanismo informal que permite negociaciones entre las partes, tanto en lo concerniente a los términos de la propuesta como en el precio, previo a su adjudicación. El mecanismo de RFP suele utilizarse para la adquisición de bienes o servicios especializados que involucran asuntos altamente técnicos y complejos o cuando existen pocos competidores cualificados. Véase, R & B Power v. ELA, 170 D.P.R. 606, 621-622 (2007); CD Builders v. Mun. Las Piedras, 196 DPR 336, 346 (2016).

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

POR CUANTO: El inciso (72) del Artículo 23.7(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;

Handwritten blue initials, possibly 'JMN', and a decorative flourish below them.

(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 Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, el “Municipio”) es dueño en pleno dominio de la parcela de terreno donde ubica en el *Parque del Tercer Milenio Doctor José Celso Barbosa*, que se describe a continuación:

“---Predio de terreno donde ubica el Parque del Tercer Milenio, localizado en Puerta de Tierra, del Término Municipal de San Juan, en lindes por el Norte con Océano Atlántico; por el Sur, con la Avenida Muñoz Rivera y terrenos del Municipio de San Juan; por el Este, con terrenos del Hotel Normandie; y por el Oeste, con terrenos de la Marina de los Estados Unidos.-----”.

El Municipio adquirió la titularidad de la parcela de la Compañía de Parques Nacionales de Puerto Rico, mediante escritura pública número 12 del 15 de julio de 2011, ante el notario Luis Manuel Pavía Vidal, y según autorizado por la Ordenanza Núm. 51, Serie 2010-2011.

POR CUANTO: En dicha parcela ubica una estructura de un (1) nivel, conocida como el *Escambrón Beach Club*, también propiedad del Municipio. El inmueble se encuentra en desuso y bastante deteriorado debido a los eventos climatológicos que lo han impactado. Sin embargo, tiene potencial de ser rehabilitado y utilizado de manera que se promueva el desarrollo económico y turístico de la zona.

POR CUANTO: El Municipio entiende razonable y beneficioso el realizar un proceso de Solicitud de Propuestas para el arrendamiento de la estructura conocida como el *Escambrón Beach Club*, ubicada en el *Parque del Tercer Milenio Doctor José Celso Barbosa*.

POR CUANTO: El Municipio considerará la inversión de capital y mejoras que requiere el inmueble; la capacidad de éste 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 una Solicitud de Propuestas (RFP) para el arrendamiento de la estructura conocida como el *Escambrón Beach Club*, ubicada en el *Parque del Tercer Milenio Doctor José Celso Barbosa*, 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 la estructura conocida como el *Escambrón Beach Club*, ubicada en el *Parque del Tercer Milenio Doctor José Celso Barbosa* (en adelante, la "Propiedad"), para la realización de actividades afines con la zona, 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 igual forma, se autoriza al Alcalde o el funcionario en quien éste delegue, a establecer los

términos y condiciones que estime necesarios o convenientes en dicho proceso del RFP, siempre que ello redunde en el mejor interés público.

Sección 2da.: En la evaluación de las propuestas, se considerará la inversión de capital que requiera la Propiedad para su operación; la capacidad de ésta 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. 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 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 reglamentos federales y 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, y el uso que se le dé a ésta, estén en cumplimiento con todas las normas y disposiciones legales y reglamentarias, estatales y federales, aplicables a su administración y uso. De igual forma, será responsable de todo lo que sea necesario para proveer los servicios que pretenda ofrecer a

través de la Propiedad. 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 las leyes estatales y federales aplicables, 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.: Toda alteración o modificación a los elementos estructurales de la Propiedad por parte del proponente seleccionado, requerirá la autorización previa y expresa del Departamento de Diseño Urbano y Desarrollo de Proyectos del Municipio Autónomo de San Juan, así como todos los permisos correspondientes, conforme a las disposiciones legales federales y estatales aplicables.

Sección 8va.: 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 y 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 diez (10) años, el cual podrá ser renovado por términos adicionales de cinco (5) años cada uno, sujeto a que las partes lleguen a un acuerdo en cuanto a los términos y condiciones del contrato a ser renovado.

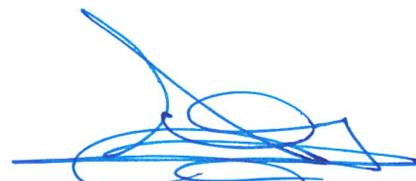
Sección 9na.: El proponente seleccionado relevará de toda responsabilidad al Municipio, sus empleados y funcionarios ante cualquier reclamación, pleito, demanda, querrela o denuncia que se presente por terceras personas, incluyendo agentes, representantes, empleados u oficiales de las propias partes, por cualquier causa que le sea atribuible en el uso de la Propiedad.

Sección 10ma.: 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 11ra.: 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 12da.: 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 13ra.: Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.


Gloria I. Escudero Morales
Presidenta

YO, INGRID C. GONZÁLEZ GINÉS, SECRETARIA INTERINA 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 12 de abril de 2024, que consta de ocho (8) páginas, con los votos afirmativos de los legisladores municipales Carlos Ramón Acevedo Acevedo, Manuel A. Calderón Cerame, Ada M. Clemente González, Luis Crespo Figueroa, Diego G. García Cruz, Camille Andrea García Villafañe, Alberto J. Giménez Cruz, Milton Maury Martínez, Fernando Ríos Lebrón, Alba Iris Rivera Ramírez, Mari Laura de las Teresas Rohena Cruz, Julián E. Soto Camacho, Nitzza Suárez Rodríguez, Carmen S. Torres Rodríguez, Joel Vázquez Rosario y la presidenta Gloria I. Escudero Morales. La legisladora Ángela Maurano Debén no participó de la votación final por encontrarse excusado 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 ocho (8) páginas de que consta la Ordenanza Núm. 32, Serie 2023-2024, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 12 de abril de 2024.



Ingrid C. González Ginés
Secretaria Interina

Aprobada: 17 de abril de 2024.

Firma del Alcalde.



Miguel A. Romero Lugo
Alcalde