

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

**P. DE O. NÚM. 16
SERIE 2019-2020**

DE ADMINISTRACIÓN

Chavier Roper, Rolance; Conde Vidal, Ada M.; Díaz Belardo, Hiram; Maeso González, José G.; Martínez Marmolejos, Claribel; Morell Perelló, Aixa; Ortiz Guzmán Ángel; Pérez Vega, Angel Casto; Pons Figueroa, Antonia; Rigau Jiménez, Marco Antonio; Rodríguez Santos, Aníbal; Rosario Cruz, José Enrique; Sosa Pascual, Tamara; Zorrilla Mercado, Jimmy.

Referido a Sesión Extraordinaria

Fecha de presentación: 5 de junio de 2020

ORDENANZA

AUTORIZAR AL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE SAN JUAN, REPRESENTADO POR SU ALCALDESA O EL FUNCIONARIO O FUNCIONARIA EN QUIEN ÉSTA DELEGUE, A ARRENDAR A LA CORPORACIÓN SEAMASTER, INC., UN PREDIO DE TERRENO DE APROXIMADAMENTE 17.13 CUERDAS, PARA QUE DICHA CORPORACIÓN LO HABILITE Y OPERE DE MANERA QUE LA POLICÍA MUNICIPAL DE SAN JUAN LO PUEDA UTILIZAR PARA SUS PRÁCTICAS Y ADIESTRAMIENTOS COMO PARTE DE LA CAPACITACIÓN NECESARIA Y REQUERIDA A LOS AGENTES DEL ORDEN PÚBLICO, LA CUAL INCLUSIVE FUE UTILIZADA PREVIAMENTE PARA ESOS MISMOS FINES; DE IGUAL FORMA, AUTORIZAR EL USO DE LA INSTALACIÓN PARA LA PRÁCTICA DE TIRO AL BLANCO POR PERSONAS DEBIDAMENTE AUTORIZADAS A LLEVAR A CABO DICHA ACTIVIDAD DE ACUERDO CON LAS LEYES ESTATALES Y FEDERALES APLICABLES; EXIMIR DEL PROCEDIMIENTO DE SUBASTA DICHO

**ARRENDAMIENTO; ESTABLECER EL CANON
CORRESPONDIENTE; Y PARA OTROS FINES.**

- 1 **POR CUANTO:** La Ley Núm. 81-1991, según enmendada, conocida como “Ley de Municipios
2 Autónomos de Puerto Rico”, confiere a los municipios los poderes necesarios y
3 convenientes para ejercer todas las facultades correspondientes a un gobierno local y lograr
4 sus fines y funciones, entre ellos el de poseer y administrar bienes muebles e inmuebles y
5 arrendarlos de conformidad a la ley.
- 6 **POR CUANTO:** El Artículo 9.005 de la Ley de Municipios Autónomos, antes citada, faculta a los
7 municipios a permutar, gravar, arrendar, vender o ceder cualquier propiedad municipal
8 previa aprobación por la Legislatura Municipal mediante ordenanza o resolución a tales
9 efectos. Como regla general, los arrendamientos de propiedad municipal deberán realizarse
10 mediante el proceso de subasta pública.
- 11 **POR CUANTO:** El Artículo 9.011 del mismo cuerpo legal dispone, que cuando el interés público
12 así lo requiera, el municipio mediante ordenanza podrá reglamentar el arrendamiento de la
13 propiedad municipal mueble e inmueble a base de un canon razonable y sin sujeción al
14 requisito de subasta pública. En dicha ordenanza se especificarán las razones por las cuales
15 se considera justo y necesario prescindir del requisito de subasta. El canon de
16 arrendamiento razonable se determinará tomando como base el costo y la vida útil de la
17 propiedad y los tipos de arrendamiento prevalecientes en el mercado.
- 18 **POR CUANTO:** El Municipio de San Juan es dueño en pleno dominio de la finca núm. 31643, en
19 el sector Bechara de San Juan, la cual se describe a continuación:
- 20 “---URBANA: Rústica antes, hoy Urbana: Parcela B-1. Parcela de terreno
21 que radica en el Barrio Hato Rey Norte del término municipal de San Juan,
22 con una cabida de 75 cuerdas con 6327 diez milésimas de otra (75.6327
23 cuerdas), equivalentes a 29 hectáreas, 72 áreas y 66.8133 centiáreas; en
24 lindes; por el Norte, con la Compañía de Fomento Industrial, la Autoridad
25 de Acueductos y Alcantarillados, Rosa Fonalledas Córdova y Gerardo
26 Fonalledas, por el Sur, con terrenos de la Administración de Terrenos de
27 Puerto Rico, Río Puerto Nuevo, Gerardo Fonalledas y Rosa Fonalledas
28 Córdova, por el Este, con terrenos de la Autoridad de Acueductos y

1 Alcantarillados, Rosa Fonalledas Córdova, Gerardo Fonalledas Córdova y
2 con terrenos de la Administración de Terrenos (Parcela B-2), y por el
3 Oeste, con la Compañía de Fomento Industrial, Reparto Industrial
4 Bechara, terrenos de la Administración de Terrenos y el Río Puerto Nuevo.
5 Se segrega de la finca 6971.”

6 **POR CUANTO:** Seamaster Incorporated, es una corporación con fines de lucro, inscrita en el
7 Departamento de Estado de Puerto Rico, con el número de registro 205670. De acuerdo a
8 su Certificado de Incorporación, la entidad se dedica a la operación de armerías y clubes
9 de tiro al blanco, entre otras actividades, según permitidas por las leyes de Puerto Rico.

10 **POR CUANTO:** Seamaster Incorporated, ha propuesto al Municipio de San Juan el arrendamiento
11 de una porción de aproximadamente 17.13 cuerdas de la finca anteriormente descrita y
12 realizar a su costo las mejoras correspondientes; de manera que pueda ser utilizado por la
13 Policía Municipal de San Juan para sus prácticas y adiestramiento como parte de la
14 capacitación que tienen que tener los agentes del orden público, así como que pueda ser
15 utilizado como polígono de tiro para la práctica de actividades deportivas de tiro al blanco.

16 **POR CUANTO:** El predio a ser utilizado en el proyecto está definido por las coordenadas
17 siguientes:

18 Punto A: 18*25'39.09"N 66*05'22.97"W

19 Punto B: 18*25'44.58"N 66*05'18.66"W

20 Punto C: 18*25'31.64"N 66*05'15.69"W

21 Punto D: 18*25'36.99"N 66*05'10.85"W

22 **POR CUANTO:** Este predio de terreno actualmente no está siendo utilizado, pero previamente se
23 le ha dado un uso similar ya que ha sido utilizado de forma temporera para torneos de estas
24 actividades deportivas. Además, en la medida que se encuentra en una zona comercial
25 industrial no implica un efecto adverso para la ciudadanía ni las comunidades aledañas.

1 **POR CUANTO:** El Comisionado de la Policía Municipal de San Juan, José L. Caldero López, ha
2 manifestado que requiere de un polígono de tiro que permita a sus integrantes realizar sus
3 adiestramientos y prácticas de tiro, según requeridas por Ley.

4 **POR CUANTO:** En la actualidad, las prácticas se realizan en los polígonos de la Policía de Puerto
5 Rico, lo que requiere que nuestros agentes estén a merced de los espacios que pueda haber
6 disponibles en dichas facilidades para que puedan realizar sus prácticas.

7 **POR CUANTO:** Con el acuerdo propuesto, Seamaster Incorporated construirá el polígono a su
8 costo, con una inversión inicial no menor de \$375,000.00 y será responsable de la
9 operación de la instalación, su mantenimiento, así como la obtención de todos los permisos
10 necesarios para su operación.

11 **POR CUANTO:** En las facilidades no se almacenarán ni venderán armas ni municiones. Se
12 instalarán elementos removibles para ser utilizados como oficinas, baños y almacén de
13 maquinaria y equipo. Las barreras de seguridad se formarán utilizando tierra, luego de
14 limpiar parte de la capa vegetal y se instalarán verjas que delimiten y protejan la propiedad.
15 Será el único polígono en su clase en la zona metropolitana de San Juan y una vez iniciada
16 la operación, se crearán once (11) empleos directos.

17 **POR CUANTO:** El Municipio reconoce la necesidad de proveer a sus agentes de orden público
18 instalaciones que permitan el mejor adiestramiento posible, de manera que estén
19 capacitados para enfrentar los retos cotidianos y a fin de que puedan cumplir cabalmente
20 con sus responsabilidades. De igual forma, los ciudadanos y las ciudadanas debidamente
21 autorizados(as), podrán beneficiarse de las instalaciones y mantenerse adiestrados(as) en
22 la disciplina del tiro al blanco.

23 **POR CUANTO:** Con esta medida se promueve el uso de las instalaciones, la actividad comercial
24 de la zona, se generan ingresos adicionales al Municipio, se garantiza la conservación del
25 predio y se provee a nuestros agentes un polígono de tiro que les permitirá realizar sus

1 adiestramientos y prácticas de tiro según requeridas por Ley, todo ello con inversión
2 privada.

3 **POR TANTO: ORDÉNESE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN,**
4 **PUERTO RICO:**

5 **Sección 1ra.:** Autorizar al Municipio Autónomo de San Juan, representado por su
6 Alcaldesa o el funcionario o funcionaria en quien ésta delegue, a arrendar a la Corporación
7 Seamaster Inc., una porción de terreno de aproximadamente 17.13 cuerdas, parte de la finca núm.
8 31643, localizada en el sector Bechara de San Juan, la cual se describe a continuación:

9 “---URBANA: Rústica antes, hoy Urbana: Parcela B-1. Parcela de terreno
10 que radica en el Barrio Hato Rey Norte del término municipal de San Juan,
11 con una cabida de 75 cuerdas con 6327 diez milésimas de otra (75.6327
12 cuerdas), equivalentes a 29 hectáreas, 72 áreas y 66.8133 centiáreas; en
13 lindes; por el Norte, con la Compañía de Fomento Industrial, la Autoridad
14 de Acueductos y Alcantarillados, Rosa Fonalledas Córdova y Gerardo
15 Fonalledas, por el Sur, con terrenos de la Administración de Terrenos de
16 Puerto Rico, Río Puerto Nuevo, Gerardo Fonalledas y Rosa Fonalledas
17 Córdova, por el Este, con terrenos de la Autoridad de Acueductos y
18 Alcantarillados, Rosa Fonalledas Córdova, Gerardo Fonalledas Córdova y
19 con terrenos de la Administración de Terrenos (Parcela B-2), y por el
20 Oeste, con la Compañía de Fomento Industrial, Reparto Industrial
21 Bechara, terrenos de la Administración de Terrenos y el Río Puerto Nuevo.
22 Se segrega de la finca 6971.”

23 **Sección 2da.:** De la finca descrita en la sección Primera (1ra.) de esta Ordenanza, se
24 autoriza el uso de una porción de aproximadamente 17.13 cuerdas, según definidas por las
25 coordenadas siguientes:

26 Punto A: 18*25'39.09"N 66*05'22.97"W

27 Punto B: 18*25'44.58"N 66*05'18.66"W

28 Punto C: 18*25'31.64"N 66*05'15.69"W

29 Punto D: 18*25'36.99"N 66*05'10.85"W

30 **Sección 3ra.:** El Arrendamiento que se autoriza en virtud de las disposiciones de la
31 presente Ordenanza, se autoriza sin sujeción al requisito de subasta, en consideración al beneficio
32 que obtendrá el Municipio de San Juan en favor de nuestros agentes de la Policía Municipal de San

1 Juan al tener un polígono de tiro que podrán utilizar, libre de costo, para sus prácticas y
2 adiestramientos, así como el brindar la oportunidad a la ciudadanía de acceder a un lugar al aire
3 libre en donde poder llevar a cabo la práctica de actividades deportivas de tiro al blanco de acuerdo
4 a los parámetros de ley aplicables; todo ello con inversión privada. Esto cobra mayor importancia,
5 ya que las instalaciones también podrán ser utilizadas en el adiestramiento, capacitación y
6 formación de los Cadetes que se preparan en el Colegio Universitario de San Juan.

7 Mediante el presente acuerdo y arrendamiento de la propiedad, se promueve el uso de las
8 instalaciones, tanto para uso por el Municipio como ciudadanos particulares, la creación de empleos
9 y mayor actividad comercial en la zona, y se generan ingresos adicionales al Municipio por
10 concepto de arrendamiento, permisos, arbitrios de construcción y patentes municipales, entre otros.

11 **Sección 4ta.:** Seamaster Incorporated construirá el polígono a su costo, con una inversión
12 inicial no menor de \$375,000. La entidad habilitará y operará la instalación únicamente para los
13 fines aquí dispuestos y será responsable de mantenerla habilitada a su costo, operándola de acuerdo
14 a los parámetros de esta Ordenanza y de las condiciones adicionales que se puedan establecer al
15 momento de la firma del correspondiente contrato de arrendamiento donde se establecerán los
16 términos y condiciones relacionados al uso de la propiedad.

17 **Sección 5ta.:** Se autoriza el canon de mil dólares (\$1,000.00) mensuales por concepto de
18 arrendamiento del predio al que se hace referencia en esta Ordenanza, más el valor añadido por el
19 uso libre de costo y sin sujeción, de las instalaciones por parte del Municipio, según establecido en
20 las secciones que anteceden de esta Ordenanza, lo que se estima en una suma no de mil doscientos
21 dólares (\$1,200.00) mensuales, para un total de dos mil doscientos (\$2,200.00) dólares doscientos
22 mensuales.

23 El arrendamiento se autoriza por un término de quince (15) años desde la firma y
24 formalización del correspondiente contrato de arrendamiento. Dicho término podrá ser renovado
25 por términos adicionales sujeto a la negociación correspondiente, revisión del canon de
26 arrendamiento y la anuencia y formalización del correspondiente documento escrito por ambas

partes contratantes. El canon de arrendamiento de la extensión del contrato, de ser ejercida, tendrá un aumento no menor del cinco por ciento (5%) del canon del contrato primitivo, vigilando en todo momento los mejores intereses municipales conforme a las necesidades que existan en ese momento y el valor en el mercado.

Sección 6ta.: Seamaster Incorporated mantendrá la Propiedad arrendada y sus alrededores limpia 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 autorizado por el Municipio mediante la presente Ordenanza. Seamaster Incorporated como arrendatario también será responsable de todo gasto de rehabilitación, mantenimiento y conservación de la Propiedad, y será responsable de obtener todos aquellos permisos, seguros y fianzas que fueren necesarios en relación con el uso dispuesto para la misma, según autorizado en esta Ordenanza, incluyendo, pero sin limitarse, seguro de responsabilidad pública, a saber, una póliza de responsabilidad pública y de propiedad, con endosos a favor del Municipio, sus funcionarios y empleados, en los cuales sean incluidos como asegurado adicional (“Additional Insured”) y contenga un relevo de responsabilidad concediendo indemnidad (“Save & Hold Harmless Agreement”), por una suma de un millón de dólares (\$1,000,000.00); así como tener Póliza del Fondo del Seguro del Estado para sus empleados.

Sección 7ma.: Seamaster Incorporated no podrá llevar a cabo alteración o modificación alguna a 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 tendrá que solicitar y obtener todos los permisos correspondientes, tanto para cualquier construcción como para el uso de la propiedad, conforme a las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

Sección 8va.: Seamaster Incorporated relevará de toda responsabilidad al Municipio de San Juan, sus empleados y funcionarios ante cualquier reclamación, pleito, demanda, querella o denuncia que se presente por terceras personas, incluyendo agentes, representantes, empleados u

1 oficiales de las propias partes, por cualquier causa relacionada al uso de la Propiedad por Seamaster
2 Incorporated o personas que utilicen la instalación.

3 **Sección 9na.:** Seamaster Incorporated deberá cumplir con la Orden Ejecutiva MSJ 180,
4 Serie 2012-2013, y velará y será responsable de que en el uso de la propiedad cedida en
5 arrendamiento no se discrimine contra ninguna persona por motivo de raza, color, género, edad,
6 creencia religiosa, nacimiento, origen o identificación étnica o nacional, ideología política,
7 incapacidad física o mental, condición socioeconómica, haber sido víctima de violencia doméstica,
8 status de veterano, orientación sexual-identidad de género, o estatus migratorio o marital de las
9 partes. De igual forma, se comprometen a promover un ambiente libre de hostigamiento sexual y
10 de cualquier modalidad de discrimen.

11 **Sección 10ma.:** La Alcaldesa, o el/la funcionario/a en quien ésta delegue, queda, por la
12 presente, facultada/o para establecer otros términos y condiciones adicionales que estime
13 necesarios y/o convenientes en relación con los propósitos de esta Resolución a beneficio del
14 interés público, el Municipio y/o sus empleados.

15 **Sección 11ra.:** La Alcaldesa, o el/la funcionario/a en quien ésta delegue, queda, por la
16 presente, facultada/o para llevar a cabo todas las gestiones necesarias, convenientes o incidentales
17 que surjan de la exposición de motivos de esta Ordenanza, en caso de que haya sido omitida la
18 autorización expresa de algún asunto en particular de esta. De igual forma, queda, por la presente,
19 facultada/o para otorgar cualesquiera documentos o instrumentos públicos que sean necesarios e
20 incidentales a los propósitos de esta Ordenanza.

21 **Sección 12da.:** La Propiedad no podrá ser hipotecada, vendida, cedida ni de otra forma
22 enajenada, y su uso no podrá ser variado, con excepción de lo autorizado en las disposiciones que
23 anteceden en esta Ordenanza. El incumplimiento con las condiciones establecidas en esta
24 Ordenanza y cualquiera otra que se establezca en el contrato correspondiente facultará al Municipio
25 de San Juan a dar por terminado el arrendamiento objeto de esta Ordenanza; sin menoscabo de
26 llevar a cabo las acciones legales que correspondan.

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

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

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