

**ORIGINAL**

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

LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN  
Oficina de Secretaría

SEP 02 2021

RECIBIDO POR: *wl*

HORA: 5:55 PM

SUSTITUTIVO AL

P. DE O. NÚM. 44  
SERIE 2020-2021

*que*

Presentado por la Comisión de Hacienda, Fondos Federales,  
Auditoría y Asuntos del Contralor.

Referido a la Sesión Ordinaria

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.**

- 1 **POR CUANTO:** La Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el “Código Municipal de
- 2 Puerto Rico” (el Código Municipal), faculta a los municipios para ordenar, reglamentar y
- 3 resolver cuanto sea necesario o conveniente para atender las necesidades locales y para su
- 4 mayor prosperidad y desarrollo. De igual forma, el inciso (e) del Artículo 1.008 del referido
- 5 Código, les faculta a poseer y administrar bienes muebles e inmuebles y arrendarlos a

1 cualquier organismo, agencia o corporación pública y entidades con o sin fines de lucro,  
2 de conformidad a lo dispuesto en dicho estatuto.

3 **POR CUANTO:** El Artículo 2.021 del Código Municipal requiere la aprobación por parte de la  
4 Legislatura Municipal de toda permuta, gravamen, arrendamiento, venta, donación o  
5 cesión de propiedad municipal, mediante ordenanza o resolución al efecto. Dicho Artículo  
6 establece, como regla general, que la venta y arrendamiento de cualquier propiedad  
7 municipal deberá llevarse a cabo mediante el proceso de subasta pública, ello, con  
8 excepción de los casos que allí se establecen.

9 **POR CUANTO:** El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha resuelto que el término “subasta pública”  
10 incluye procesos de solicitud de propuestas (también conocidos como “*request for*  
11 *proposals*” o, por sus siglas en inglés, como “RFP”) y que estos son una forma de subasta.  
12 El Tribunal Supremo ha explicado que los procesos de RFP se distinguen de la subasta  
13 formal porque aceptan negociación y, además, son procedimientos adecuados para la  
14 evaluación de propuestas con algún contenido técnico. *Véase, Maranello et. al. v. OAT,*  
15 *186 DPR 780, 787(2012).*

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

20 **POR CUANTO:** El inciso (72) del Artículo 22.7(7.1) del Reglamento de Subastas, define el  
21 término “Solicitud de Propuestas” (“Request for Proposals - RFP”), como “el proceso o  
22 procedimiento formal de competencia llevado a cabo por el Municipio para la adquisición  
23 o compra de materiales, equipos, comestibles, medicinas y otros suministros de igual o  
24 similar naturaleza, uso o características, o para llevar a cabo cualquier obra de construcción  
25 o mejora pública por contrato o para la venta de propiedad mueble o inmueble,  
26 considerando uno o más de los siguientes factores: (1) El criterio principal para la

1 adjudicación de la solicitud de propuestas no será necesariamente el precio ofrecido y otros  
2 factores relacionados con el precio, sino que podrán establecerse otros criterios de  
3 evaluación y/o adjudicación de igual o mayor importancia para ser analizados en conjunto;  
4 (2) El Municipio interesa que los proponentes provean, sugieran y propongan las  
5 especificaciones, términos, condiciones y estipulaciones necesarias para la adquisición,  
6 compraventa, o mejora pública en cuestión; y (3) Existe la posibilidad de llevar a cabo un  
7 proceso de negociación posterior a la adjudicación con el proponente agraciado, sujeto a  
8 que no se alteren los requisitos mandatorios y/o las condiciones esenciales de la solicitud  
9 de propuestas, y ello no hubiese sido causa de desventaja ni perjuicio indebido para los  
10 demás proponentes participantes, y tampoco menoscaba los criterios de evaluación  
11 utilizados para la adjudicación.”

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

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

24 **POR CUANTO:** La Administración Municipal está comprometida con devolver el lustre a todas  
25 las áreas de nuestra Gran Ciudad. De igual forma, resulta prioritario facilitar el que la

1 ciudadanía retome sus espacios públicos, en particular, aquellos que tradicionalmente  
2 promueven la interacción de la familia y de los visitantes en general.

3 **POR CUANTO:** Las estructuras ubicadas en el parque tienen el potencial de generar ingresos que  
4 le permitirán al Municipio cubrir parte o la totalidad de los costos y gastos relacionados a  
5 la operación y mantenimiento de las instalaciones, promoviendo la inversión de capital  
6 privado y la más eficaz utilización de estos, de tal forma que se maximice su uso. Estas  
7 economías podrán entonces ser utilizadas en servicios directos, esenciales y necesarios para  
8 los sanjuaneros, así como en obras y servicios que impacten de forma directa y positiva a  
9 la comunidad.

10 **POR CUANTO:** El Municipio entiende razonable y beneficioso el realizar un proceso de Solicitud  
11 de Propuestas para el arrendamiento de las estructuras ubicadas en el Parque de las  
12 Palomas.

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

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

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

3 **Sección 1ra.:** Se autoriza al Municipio Autónomo de San Juan, representado por su  
4 Alcalde o el funcionario en quien éste delegue, a publicar una Solicitud de Propuestas (RFP) para  
5 el arrendamiento de las estructuras ubicadas en el área conocida como el Parque de las Palomas del  
6 Viejo San Juan, para la realización de actividades afines con la zona, de manera que se promueva  
7 el uso de las instalaciones, la actividad comercial y turística de la zona, se generen ingresos  
8 adicionales al Municipio, y se mejoren y conserven las referidas estructuras.

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

18 **Sección 3ra.:** Las propuestas a ser sometidas podrán contemplar otros componentes que  
19 puedan ser complementarios, accesorios y/o afines a lo aquí autorizado y que puedan aumentar su  
20 atractivo. Estos componentes accesorios podrán ser mejor definidos en la solicitud de propuestas.

21 **Sección 4ta.:** La solicitud de propuestas se abrirá a toda persona natural o jurídica que  
22 cumpla con los parámetros, términos y condiciones establecidas, mediante un proceso competitivo,  
23 donde se analizarán las propuestas presentadas y se escogerá aquella que redunde en el mayor  
24 beneficio para el Municipio de San Juan, según se defina por el Alcalde o el funcionario en quien  
25 este delegue.

1           **Sección 5ta.:** Las propuestas deberán estar dentro del marco permitido por los estatutos  
2 y/o reglamentos federales y/o estatales vigentes que puedan ser de aplicación para sus respectivas  
3 propuestas y la operación que se interese contratar.

4           **Sección 6ta.:** El proponente seleccionado mantendrá la Propiedad arrendada y sus  
5 alrededores limpios y en buen estado, y será responsable en todo momento por asegurar que la  
6 Propiedad esté en cumplimiento con todas las normas y disposiciones legales y reglamentarias  
7 aplicables a su administración y uso. De igual forma, será responsable de proveer todo lo que sea  
8 necesario para los servicios que pretenda ofrecer a través de la referida instalación. Esto incluye,  
9 pero no se limita a, diseño del equipo a instalarse, adquisición de todos los materiales y equipos  
10 necesarios, instalación de los equipos, obtención de los servicios de utilidad, operación y  
11 mantenimiento. Los gastos de rehabilitación, mantenimiento y conservación de la Propiedad serán  
12 responsabilidad del proponente seleccionado a su costo. Este será, además, responsable de obtener  
13 todos aquellos permisos, licencias y endosos requeridos por Ley, así como los seguros y fianzas  
14 que fueren necesarios en relación con el uso autorizado en esta Ordenanza, incluyendo seguro de  
15 responsabilidad pública, cuya póliza deberá incluir al Municipio, sus funcionarios y empleados  
16 como asegurado adicional con endoso de indemnidad. Asimismo, el arrendador será responsable  
17 por el pago del servicio de agua, alcantarillado, energía eléctrica y demás utilidades.

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

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

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

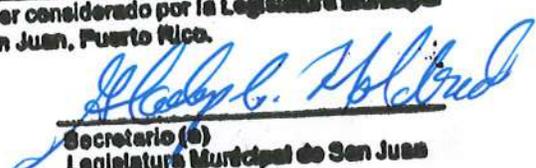
5           **Sección 10ma.:** El Alcalde, o el funcionario en quien éste delegue, queda, por la presente,  
6 facultado para establecer aquellos términos y condiciones adicionales que estime necesarios y/o  
7 convenientes en relación con los propósitos de la presente Ordenanza.

8           **Sección 11ra.:** El Alcalde, o el funcionario en quien éste delegue, queda, por la presente,  
9 facultado para llevar a cabo todas las gestiones necesarias, convenientes o incidentales que surjan  
10 de la exposición de motivos de esta Ordenanza, en caso de que haya sido omitida la autorización  
11 expresa de algún asunto en particular de la misma. De igual forma, queda, por la presente, facultado  
12 para otorgar cualesquiera documentos o instrumentos públicos que sean necesarios e incidentales  
13 a los propósitos de esta Ordenanza.

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

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

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

**CERTIFICACIÓN DE RADICACIÓN**  
Que hoy 2 de septiembre de 2021  
se radicó ante esta Secretaría Legislativa Municipal,  
el Proyecto de: Sustitutivo de Ordenanzas  
Núm.: 44 Serie: 2020-2021  
Para ser considerado por la Legislatura Municipal  
de San Juan, Puerto Rico.  
  
Secretario (a)  
Legislatura Municipal de San Juan