

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

**P. DE O. NÚM. 46
SERIE 2021-2022**

DE ADMINISTRACIÓN

Presentado por el señor Carlos R. Acevedo Acevedo; la señora Ada Clemente González; el señor Luis A. Crespo Figueroa; las señoras Carmen A. Culpeper Ramírez; Gloria I. Escudero Morales; el señor Diego G. García Cruz; la señora Camille A. García Villafañe; los señores Alberto J. Giménez Cruz; José Hernández Concepción; las señoras Ángela Maurano Debén; Alba Rivera Ramírez; Nitza Suárez Rodríguez; y el señor Ernesto Torres Arroyo

Referido a la Comisión de Hacienda, Finanzas, Fondos Federales, Auditoría y Asuntos del Contralor

Fecha de presentación: 12 de mayo de 2022

ORDENANZA

PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE SAN JUAN, REPRESENTADO POR SU ALCALDE O EL FUNCIONARIO EN QUIEN ESTE DELEGUE, A ARRENDAR LA ESTRUCTURA CONOCIDA COMO EL ESCAMBRÓN BEACH CLUB UBICADA EN EL PARQUE DEL TERCER MILENIO DOCTOR JOSÉ CELSO BARBOSA, A LA ENTIDAD FIELD OF RUMS, LLC., DE ACUERDO A LAS DISPOSICIONES DEL ARTÍCULO 2.030 DE LA LEY 107-2020, SEGÚN ENMENDADA, CONOCIDA COMO EL “CÓDIGO MUNICIPAL DE PUERTO RICO”, A FIN DE QUE DICHA ENTIDAD LO HABILITE, CONSERVE Y UTILICE PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL “MUSEO DEL RON DE PUERTO RICO”, DE ACUERDO CON LOS TÉRMINOS AUTORIZADOS EN ESTA ORDENANZA; AUTORIZAR LA OTORGACIÓN DEL CORRESPONDIENTE

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO; ESTABLECER
TÉRMINOS Y CONDICIONES; Y PARA OTROS FINES.**

- 1 **POR CUANTO:** La Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el “Código Municipal de
2 Puerto Rico” (en adelante, el código Municipal), confiere a los municipios los poderes
3 necesarios y convenientes para ejercer todas las facultades correspondientes a un gobierno
4 local y lograr sus fines y funciones, entre ellos el de poseer y administrar bienes muebles e
5 inmuebles y arrendarlos de conformidad a la ley.
- 6 **POR CUANTO:** El Artículo 1.008 del Código Municipal faculta a los municipios a, entre otros,
7 adquirir propiedad por cualquier medio legal, dentro y fuera de sus límites territoriales,
8 incluyendo los procedimientos para el cobro de contribuciones, poseer y administrar bienes
9 muebles e inmuebles y arrendarlos a cualquier organismo, agencia o corporación pública
10 y entidades con o sin fines de lucro, de conformidad a dicho Código, así como vender,
11 gravar y enajenar cualquiera de sus propiedades con sujeción a las disposiciones de dicho
12 Código, o las leyes u ordenanzas aplicables.
- 13 **POR CUANTO:** El Artículo 2.021 del Código Municipal establece la regla general de que la venta
14 y arrendamiento de propiedad municipal deberán realizarse mediante el proceso de subasta
15 pública. No obstante, el Artículo 2.030 del mismo cuerpo legal dispone que, cuando el
16 interés público así lo requiera, el municipio, mediante ordenanza, podrá reglamentar el
17 arrendamiento de la propiedad municipal mueble e inmueble a base de un canon razonable
18 y sin sujeción al requisito de subasta pública. En dicha ordenanza se especificarán las
19 razones por las cuales se considera justo y necesario prescindir del requisito de subasta. El
20 canon de arrendamiento razonable se determinará tomando como base el costo y la vida
21 útil de la propiedad y los tipos de arrendamiento prevalecientes en el mercado.
- 22 **POR CUANTO:** El Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, el “Municipio”) es dueño en
23 pleno dominio de la parcela de terreno donde ubica el Parque del Tercer Milenio Doctor
24 José Celso Barbosa, que se describe a continuación:

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

7 **POR CUANTO:** El Municipio adquirió la titularidad de la parcela de terreno de la Compañía de
8 Parques Nacionales de Puerto Rico, según escritura pública número 12 del 15 de julio de
9 2011 ante el notario Luis Manuel Pavía Vidal, autorizado mediante la Ordenanza Núm. 51,
10 Serie 2010-2011.

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

16 **POR CUANTO:** *Field of Rums, LLC.*, es una Compañía Doméstica de Responsabilidad Limitada,
17 con fines de lucro, registrada en el Departamento de Estado de Puerto Rico con el número
18 360918. La entidad se dedica a negocios relacionados a la venta, mercadeo, mercancía y
19 turismo de Ronas de Puerto Rico.

20 **POR CUANTO:** *Field Of Rums, LLC.*, fue fundada en el 2015 por un grupo de profesionales
21 experimentados en las áreas de administración de empresas y bebidas y alimentos. La
22 entidad fue capitalizada en el 2015 con alrededor de setecientos cincuenta mil dólares
23 (\$750,000) en la etapa del establecimiento de su primera tienda, La Casita de Ronas de
24 Puerto Rico en el Viejo San Juan. En esa misma fecha establecieron una relación comercial
25 con dos (2) de los bancos líderes en la industria financiera local y, en la actualidad,
26 mantienen el manejo de sus operaciones financieras (cuentas comerciales, líneas de crédito
27 y tarjetas) con el Banco Popular de Puerto Rico y el Oriental Bank.

1 **POR CUANTO:** *Field Of Rums, LLC.*, ha sometido una propuesta al Municipio para el desarrollo
2 de lo que se conocerá como el Museo del Ron de Puerto Rico en la instalación antes
3 mencionada. El “Museo del Ron de Puerto Rico”, tendrá como especialidad educar a los
4 visitantes sobre la singularidad y calidad de nuestra producción de ron, así como promover
5 la continua exportación de este mediante el mercadeo de nuestras marcas y la continuidad
6 en el “*Roll Over*” del Programa de Ronces de Puerto Rico. Además, proveerá servicios de
7 alta mixología con base en distintos cocteles elaborados con los rones producidos
8 localmente, oferta gastronómica, tapas con funciones de la cocina puertorriqueña y ventas
9 de artículos alusivos a la industria de los Ronces de Puerto Rico, con mercancías diseñadas
10 y elaboradas en Puerto Rico.

11 **POR CUANTO:** En el “Museo del Ron de Puerto Rico” se trabajarán diversas experiencias
12 turísticas tales como seminarios y talleres relacionados a la alta coctelería y catados, en
13 todas sus versiones; cocteles nacionales, cocteles premium y de rones añejos, café y
14 cocteles, así como gastronomía en fusión con líquidos espirituosos, entre otros. La meta es
15 ofrecer a los turistas y locales una experiencia inolvidable, logrando aumentar la actividad
16 económico-turística de la zona y reposicionar las instalaciones como un lugar emblemático
17 que será reconocido por la calidad de su oferta y por el ambiente que allí se desarrollará.

18 **POR CUANTO:** A partir del éxito del concepto de La Casita de Ronces de Puerto Rico, *Field Of*
19 *Rums, LLC.*, propone establecer una operación enfocada en presentar los elementos
20 integrales en la elaboración del ron, mostrando la cronología de actividades desde el cultivo
21 de la caña hasta la distribución internacional. Utilizando diversos medios de presentación,
22 se mostrará al público la materia prima, herramientas y los distintos técnicos y
23 profesionales que intervienen en la fabricación, así como los orígenes del ron y su relación
24 con la historia de Puerto Rico y el resto del mundo. Se enfatizará en las particularidades
25 del sistema de producción que hacen únicos los rones de Puerto Rico.

1 **POR CUANTO:** El recorrido por las instalaciones será dirigido mediante el uso de una aplicación
2 para teléfonos inteligentes y estará disponible inicialmente, en inglés, español, francés e
3 italiano. La aplicación contendrá información actualizada y los logotipos del Programa de
4 Ronces de Puerto Rico. También estará habilitada para leer los Códigos-QR (“*QR-Code*”)
5 distribuidos en todo el museo, que contendrán diversas cápsulas informativas sobre
6 aspectos y particularidades de los rones adscritos al Programa, así como datos históricos y
7 estadísticos de este. El “Museo del Ron de Puerto Rico” contará adicionalmente con otras
8 áreas complementarias para la operación idónea de un museo.

9 **POR CUANTO:** La propuesta incluye la rehabilitación de la estructura, dedicándose la parte
10 principal de la misma al Museo. El anexo y su terraza se acondicionarán para áreas de
11 catados, bar y restaurante. Se estará mejorando el área destinada al bar y la cocina y se
12 complementará el área de terraza combinando elementos de paisajismo tales como,
13 vegetación, pérgolas y estructuras tensiles, creando un ambiente propicio ante las
14 restricciones por el distanciamiento físico a partir de la pandemia. Los trabajos incluyen
15 mejoras en la infraestructura de sonido e iluminación en el área de la terraza, a fin de activar
16 un programa de actividades y entretenimiento, todo dentro de las normas permitidas.

17 **POR CUANTO:** La experiencia que ofrecerá el “Museo del Ron de Puerto Rico” contará con un
18 equipo de trabajo con vasta experiencia en el ámbito de turismo, gastronomía y de alta
19 coctelería. Los empleados de piso serán dispuestos estratégicamente para crear una
20 experiencia desde el ingreso al Museo y posteriormente al entrar a las áreas de catado,
21 tienda y bar-restaurante al definir el menú, mientras degustan de las opciones hasta que
22 culminan la experiencia. Para estos fines, los clientes contarán con la asistencia de
23 anfitriones “*hosts*”, expertos mixólogos, experimentados gerentes y meseros. Todos
24 estarán interactuando con los visitantes mediante relatos breves con detalles históricos del
25 área de la Playa del Escambrón, Viejo San Juan, Miramar, Puerta de Tierra, Santurce y El
26 Condado. Se trabajará un libreto corto y estratégico en la cual tocarán temas de Puerto

1 Rico, la diversidad de la arquitectura en San Juan y de la experiencia en general. Se
2 proyecta que las operaciones del “Museo del Ron de Puerto Rico” será los siete (7) días de
3 la semana, incluyendo días festivos, y en horario al público de lunes a miércoles de nueve
4 de la mañana (9:00 a. m.) a diez de la noche (10:00 p. m.) y de jueves a domingo de ocho
5 de la mañana (8:00 a. m.) a diez y media de la noche (10:30 p. m.), sujeto a revisión, todo
6 ello en cumplimiento con las ordenanzas municipales vigentes y aplicables.

7 **POR CUANTO:** El “Museo del Ron de Puerto Rico” será un centro estratégico dirigido a
8 incrementar y crear la lealtad hacia la oferta gastronómica local, incentivando el
9 crecimiento en las ventas de productos locales e impactando positivamente a los
10 proveedores locales. El concepto va dirigido a satisfacer tanto al turista internacional como
11 al turista local.

12 **POR CUANTO:** El concepto general de la propuesta establece los siguientes objetivos:

- 13 (1) Poder ofrecer una experiencia única al visitar el “Museo del Ron de Puerto Rico”
14 al transmitir un mensaje claro de la gran calidad de nuestros productos y servicios.
- 15 (2) Complementar la oferta en El Parque del Tercer Milenio Doctor José Celso
16 Barbosa, de la Playa del Escambrón y promover el desarrollo de la actividad
17 económica en la zona.
- 18 (3) Impactar un área integrando experiencias turísticas y educativas.
- 19 (4) Recuperar una estructura deteriorada logrando un uso atractivo para los visitantes
20 del Parque del Tercer Milenio Doctor José Celso Barbosa y optimizar el uso
21 público de zonas cercanas a la playa.
- 22 (5) Proveer opciones de entretenimiento a precios razonables.
- 23 (6) Aumentar el número de visitas a Puerto Rico como destino para el turismo
24 especializado en espíritus y gastronomía.
- 25 (7) Aumentar la estadía (número de días) de los turistas del exterior en Puerto Rico.
- 26 (8) Ofrecer servicios especializados con personal debidamente adiestrado.

1 (9) Lograr que los turistas locales e internacionales consuman los productos y servicios
2 de Puerto Rico.

3 (10) Incentivar la creación y mantenimiento de empleos.

4 (11) Incentivar la colaboración con empresas que ofrezcan servicios de excursiones,
5 transportistas, artesanos y suplidores locales.

6 **POR CUANTO:** El desarrollo de este proyecto contempla un impacto económico de saldo positivo
7 debido a la creación inmediata de empleos. Se estima que se estarán creando o manteniendo
8 alrededor de cuarenta (40) empleos, directos e indirectos, durante la fase de construcción.
9 Durante la fase de operación se estarán creando o manteniendo aproximadamente cuarenta
10 y cinco (45) empleos, directos e indirectos, además del incremento del gasto actual en las
11 compras de materiales a suplidores locales, así como el pago de arbitrios y patentes
12 Municipales.

13 **POR CUANTO:** *Field of Rums, LLC.*, posee los recursos económicos propios para establecer una
14 operación como la presentada en la propuesta plasmada en esta Ordenanza.
15 Adicionalmente, cuenta con el apoyo financiero de ambas instituciones, Banco Popular de
16 Puerto Rico y el Oriental Bank, para que, de ser necesario, se aumente la capacidad
17 prestataria o se añadan nuevas facilidades de línea de crédito, en vías de fortalecer la
18 operación del negocio propuesto.

19 **POR CUANTO:** Resulta de gran beneficio e interés público autorizar el arrendamiento del referido
20 inmueble, y eximir el mismo del requisito de subasta pública, a fin de que *Field of Rums,*
21 *LLC.*, pueda desarrollar su propuesta y con ella habilitar, conservar y utilizar las
22 instalaciones para el establecimiento del “Museo del Ron de Puerto Rico”.

23 **POR CUANTO:** Con este proyecto se promueve el uso de las instalaciones, la actividad comercial,
24 el desarrollo económico de la zona y se generan ingresos adicionales al Municipio.
25 Además, se mantiene en condiciones un inmueble municipal y se garantiza su
26 mantenimiento, todo ello con inversión privada.

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 (en adelante, el
4 “Municipio”), representado por su Alcalde o el funcionario en quien este delegue, a arrendar la
5 estructura conocida como *El Escambron Beach Club*, ubicada en el Parque del Tercer Milenio
6 Doctor José Celso Barbosa, (en adelante, la “Propiedad”) a la entidad *Field of Rums, LLC.*, a fin de
7 que dicha entidad lo habilite, conserve y utilice para el establecimiento del “Museo del Ron de
8 Puerto Rico”, de acuerdo con los términos autorizados en esta Ordenanza y del contrato de
9 arrendamiento que será otorgado a esos fines.

10 **Sección 2da.:** El arrendamiento al que se hace referencia en la Sección 1ra. de esta
11 Ordenanza se autoriza sin sujeción al requisito de subasta, de acuerdo a los parámetros del Artículo
12 2.030 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el “Código Municipal de Puerto
13 Rico”. Lo anterior, en consideración al interés público que representa el promover el uso adecuado
14 de las instalaciones, la creación de empleos, el desarrollo de la actividad comercial y el desarrollo
15 económico de la zona, que se generen ingresos adicionales al Municipio, se mantenga en
16 condiciones un inmueble municipal y se garantice su mantenimiento, todo ello con inversión
17 privada.

18 **Sección 3ra.:** La instalación será utilizada y mantenida en condiciones aptas para ser
19 ocupada y operada en todo momento y sus alrededores limpios y en buen estado. *Field of Rums,*
20 *LLC.*, será responsable por asegurar que la Propiedad esté en cumplimiento con todas las normas y
21 disposiciones legales y reglamentarias aplicables a su administración y uso. *Field of Rums, LLC.*,
22 será además responsable de todo gasto de rehabilitación, mantenimiento y conservación de la
23 Propiedad, y será responsable de obtener todos aquellos permisos, seguros y fianzas que fueren
24 necesarios en relación con el uso dispuesto para la misma, según autorizado en esta Ordenanza,
25 incluyendo seguro de responsabilidad pública, cuya póliza deberá incluir al Municipio, sus
26 funcionarios y empleados como asegurado adicional con endoso de indemnidad.

1 **Sección 4ta.:** *Field of Rums, LLC.* no podrá llevar a cabo alteración o modificación alguna
2 a los elementos estructurales de la Propiedad sin haber obtenido autorización previa y expresa del
3 Área de Operaciones de Ingeniería del Municipio y haber solicitado y obtenido todos los permisos
4 correspondientes, conforme a las disposiciones legales aplicables.

5 **Sección 5ta.:** *Field of Rums, LLC.* otorgará con el Municipio el correspondiente contrato
6 de arrendamiento donde se establecerán los términos y condiciones adicionales relacionados al uso
7 de la propiedad. El canon de arrendamiento se determinará tomando como base el costo y la vida
8 útil de la propiedad y los tipos de arrendamiento prevalecientes en el mercado, según dispone el
9 Artículo 2.030 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el “Código Municipal de
10 Puerto Rico”. El contrato que se otorgue tendrá vigencia de 10 años, renovable por términos
11 adicionales de igual duración, sujeto a enmienda escrita a esos fines firmada por ambas partes.

12 **Sección 6ta.:** El Alcalde, o el funcionario en quien este delegue, queda facultado para
13 establecer aquellos términos y condiciones adicionales que estime necesarios y/o convenientes en
14 relación con los propósitos de la presente Ordenanza. De igual forma, queda facultado para llevar
15 a cabo todas las gestiones necesarias, convenientes o incidentales que surjan de la exposición de
16 motivos de esta Ordenanza, en caso de que haya sido omitida la autorización expresa de algún
17 asunto en particular de la misma.

18 **Sección 7ma.:** El Alcalde, o el funcionario en quien este delegue, queda facultado para
19 otorgar cualquier documento y/o instrumento público que sea necesario e incidental a los propósitos
20 de esta Ordenanza.

21 **Sección 8va.:** Las disposiciones de esta Ordenanza son independientes y separables unas
22 de otras por lo que, en la eventualidad de que un tribunal con jurisdicción y competencia declare
23 inconstitucional, nula o invalida cualquier parte, párrafo, sección u oración de la misma, la
24 determinación a tales efectos solo afectará aquella parte, párrafo, sección u oración cuya
25 inconstitucionalidad, nulidad o invalidez hubiere sido declarada, permaneciendo en pleno vigor las
26 restantes disposiciones.

1 **Sección 9na.:** Cualquier ordenanza, resolución u orden que en todo o en parte resultare
2 incompatible con la presente, queda por esta derogada hasta en donde existiere tal incompatibilidad.

3 **Sección 10ma.:** Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su
4 aprobación.