

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

**P. DE O. NÚM. 47  
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 A. Hernández Concepción; la señora Ángela Maurano Debén; el señor Fernando Ríos Lebrón; las señoras Alba I. 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: 18 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 ARRENDARLE A *METROPOLITAN FOOTBALL ACADEMY, INC.*, EL CAMPO DE FÚTBOL, ÁREA DE OFICINAS Y CANTINA UBICADOS EN EL PARQUE REPARTO METROPOLITANO, SIN SUJECCIÓN AL REQUISITO DE SUBASTA, A FIN DE QUE DICHA ENTIDAD LO CONSERVE, UTILICE Y ADMINISTRE PARA BENEFICIO DE LA CIUDADANÍA, 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” (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  
6 cualquier organismo, agencia o corporación pública y entidades con o sin fines de lucro,  
7 de conformidad a lo dispuesto en dicho estatuto.

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

14 **POR CUANTO:** El Artículo 2.030 del mismo cuerpo legal dispone que, cuando el interés público  
15 así lo requiera, el municipio, mediante ordenanza, podrá reglamentar el arrendamiento de  
16 la propiedad municipal mueble e inmueble a base de un canon razonable y sin sujeción al  
17 requisito de subasta pública. En dicha ordenanza se especificarán las razones por las cuales  
18 se considera justo y necesario prescindir del requisito de subasta. El canon de  
19 arrendamiento razonable se determinará tomando como base el costo y la vida útil de la  
20 propiedad y los tipos de arrendamiento prevalecientes en el mercado.

21 **POR CUANTO:** El Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, el “Municipio”) es dueño en  
22 pleno dominio del Parque Reparto Metropolitano y sus áreas adyacentes. Dichas  
23 instalaciones deportivas (en adelante, la “Propiedad”) son operadas y administradas por el  
24 Departamento de Recreación y Deportes del Municipio.

25 **POR CUANTO:** La Propiedad, ubicada entre las calles 48 SE, 21 SE, 52 SE y 27 SE en la  
26 Urbanización Reparto Metropolitano, fue cedida al Municipio de San Juan en virtud de las

1 disposiciones de la derogada Ley 120-2001, según fuese enmendada, conocida como la  
2 “Ley de Municipalización de Instalaciones Recreativas y Deportivas Comunitarias” (en  
3 adelante, la “Ley 120-2001”). Aunque dicha Ley fue derogada, sus disposiciones están  
4 incluidas en el Capítulo VII del Código Municipal. Estos parques fueron cedidos como  
5 propiedad patrimonial y los traspasos fueron condicionados. El parque consta de dos fincas  
6 no agrupadas registralmente para una cabida total de 5.279 cuerdas y cuyas descripciones  
7 registrales son las siguientes:

8 **RÚSTICA:** Parcela de terreno sita en el Barrio Monacillos, del sitio  
9 denominado Río Piedras, del término municipal del Gobierno de la Capital  
10 de Puerto Rico, con una cabida superficial de dos cuerdas con ochocientas  
11 veintiocho milésimas de otra (2,828), equivalentes a una hectárea, once  
12 áreas, diecisiete centiáreas y noventa y siete milíáreas, y enclavada dentro  
13 de una finca de mayor cabida, propiedad de Fullana Corporation, y con las  
14 siguientes colindancias, por el Norte, terrenos hoy de Fullana Corporation,  
15 antes de Ramón Nevares López; y por el Sur, Este y Oeste, con terrenos  
16 de la finca en la cual enclava, propiedad de Fullana Corporation.

17 Finca Número 14,442 inscrita al Folio Número 6 del Tomo 556 de esta  
18 Ciudad, Río Piedras, Puerto Rico, Sección Tercera.

19 Libre de cargas y gravámenes.-

20 **RÚSTICA:** Parcela de terreno de terreno con cabida de dos cuerdas con  
21 cuatrocientas cincuenta y una milésimas de cuerda (2.451 cuerdas),  
22 equivalentes a cero hectáreas, noventa y seis áreas veintinueve centiáreas  
23 con sesenta y tres centésimas de centiárea, radicada en los Barrios  
24 Monacillos y Hato Rey, del sitio denominado Río Piedras, término  
25 municipal del Gobierno de la Capital de Puerto Rico, y con las siguientes  
26 colindancias: por el Norte, Este y Oeste, con terrenos de la finca principal  
27 dentro de la cual enclava; y por el Sur, con terrenos de Fullana Corporation  
28 y que constituyen una parcela de dos cuerdas con ochocientas veintiocho  
29 milésimas de cuerda enclavada dentro de una finca de mayor cabida,  
30 propiedad de Fullana Corporation, y dedicarse para parque público."

31 Finca número 16,413, inscripción primera, con vista de otro, al folio 125  
32 del tomo 603 de la Sección Tercera de Río Piedras.

33 Afecta a servidumbre a favor de la Autoridad de las Fuentes Fluviales de  
34 Puerto Rico y a condiciones restrictivas sobre edificación y uso.

35 **POR CUANTO:** Conforme a lo anterior, el inciso (b) del Artículo 3.062 del Código Municipal,  
36 anterior inciso (b) del Artículo 7 de la derogada Ley 120-2001, requiere al Municipio

1           notificar por correo certificado al Departamento de Recreación y Deportes del Gobierno  
2           de Puerto Rico, como parte con interés, sobre todo asunto o procedimiento relacionado al  
3           cambio de uso, constitución de gravamen o de enajenación, respecto a cualquier propiedad  
4           patrimonial objeto de traspaso. Esta notificación deberá hacerse antes de cualquier gestión  
5           tendente al cambio de uso, gravar o enajenar la propiedad.

6   **POR CUANTO:** El Municipio reconoce la importancia de los parques como lugares para  
7           promover la buena salud física y emocional de los individuos, la socialización de los  
8           ciudadanos y la interacción entre el individuo y la naturaleza. Por tanto, una red de parques  
9           bien acondicionados, con instalaciones adecuadas y completas, administrados y operados  
10          con miras de lograr la mayor participación de los ciudadanos en las actividades que allí se  
11          desarrollan, es prioridad para la Administración Municipal.

12   **POR CUANTO:** Para desarrollar la política pública antes esbozada, la Administración Municipal  
13          ha dedicado una importante porción de su presupuesto para la rehabilitación de muchos  
14          parques y plazas de San Juan que fueron entregados por la pasada administración en gran  
15          deterioro.

16   **POR CUANTO:** Es menester integrar al esfuerzo de reconstrucción de nuestra Ciudad Capital a  
17          grupos o asociaciones privadas, sin fines de lucro, dedicadas a fomentar actividades  
18          deportivas y/o recreativas, darles participación en el proceso de rehabilitación, operación  
19          y mantenimiento de dichas instalaciones y que desarrollen en ellas actividades que  
20          fomenten el desarrollo del deporte entre niños, adolescentes y adultos de todo origen  
21          socioeconómico. Tal colaboración es la que se quiere lograr con las instalaciones  
22          recreativas y deportivas del Campo de Soccer, área de oficina y cantina, ubicadas en el  
23          Parque Reparto Metropolitano.

24   **POR CUANTO:** *Metropolitan Football Academy, Inc.*, (en adelante, “Metropolitan Football  
25          Academy” o la “Entidad”) es una entidad sin fines de lucro organizada bajo las leyes de  
26          Puerto Rico, con número de incorporación 308807 y cuyos propósitos institucionales son

1           capacitar, formar y entrenar jugadores de fútbol a los fines de desarrollar la práctica del  
2           deporte en Puerto Rico. La naturaleza principal de la Entidad es brindar servicios de  
3           recreación y deportes.

4   **POR CUANTO:** “Metropolitan Football Academy” ha utilizado la propiedad antes mencionada  
5           por los últimos seis (6) años y ha aportado e invertido recursos en su conservación y en  
6           mejoras a la instalación. La entidad cuenta con experiencia y capacidad para mantener las  
7           instalaciones adecuadamente y ha mostrado interés en continuar utilizando y manteniendo  
8           las mismas como facilidades deportivas de excelencia, desarrollando el deporte para  
9           beneficio de la Comunidad.

10 **POR CUANTO:** El Municipio interesa que las instalaciones se conserven y se continúen utilizando  
11           como parque para la práctica del soccer. A tal fin, se da continuidad a un servicio que  
12           promueve el uso adecuado de las instalaciones deportivas, mantiene en buenas condiciones  
13           un inmueble municipal y se garantiza su mantenimiento, todo ello con inversión privada.

14 **POR CUANTO:** Por las razones antes expuestas, resulta de gran beneficio e interés público el  
15           autorizar el arrendamiento a *Metropolitan Football Academy* del campo de soccer, área de  
16           oficinas y cantina ubicadas en el Parque Reparto Metropolitano, sin sujeción al requisito  
17           de subasta, a fin de que dicha entidad lo conserve, utilice y administre para beneficio de la  
18           ciudadanía, de acuerdo a los términos autorizados en esta ordenanza.

19 **POR TANTO: ORDÉNASE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN,**  
20 **PUERTO RICO:**

21           **Sección 1ra.:** Se autoriza al Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, el  
22           “Municipio”), representado por su Alcalde o el funcionario en quien este delegue, a arrendar a  
23           *Metropolitan Football Academy, Inc.*, el campo de fútbol, área de oficinas y cantina ubicadas en el  
24           Parque Reparto Metropolitano (en adelante, la “Propiedad”), sin sujeción al requisito de subasta, a  
25           fin de que dicha entidad lo conserve, utilice y administre para beneficio de la ciudadanía, de acuerdo  
26           a los términos autorizados en esta Ordenanza.

1           **Sección 2da.:** El arrendamiento al que se hace referencia en la Sección 1ra. de esta  
2 Ordenanza se autoriza en consideración al interés público de dar continuidad a un servicio que  
3 promueve el uso adecuado de las instalaciones deportivas, mantiene en buenas condiciones un  
4 inmueble municipal y se garantiza su mantenimiento, todo ello con inversión privada a beneficio  
5 de la comunidad.

6           **Sección 3ra.:** La Propiedad arrendada será mantenida por *Metropolitan Football Academy,*  
7 *Inc.*, en condiciones aptas para su uso en todo momento y sus alrededores limpios y en buen estado.  
8 De igual forma, la entidad será responsable de que la Propiedad esté en cumplimiento con todas las  
9 normas y disposiciones legales y reglamentarias aplicables a su administración y uso.

10           **Sección 4ta.:** *Metropolitan Football Academy, Inc.*, será, además, responsable de todo  
11 gasto de rehabilitación, limpieza, poda, compra de equipo y/o materiales, arreglos, reparaciones,  
12 drenajes, seguridad, mantenimiento y conservación de la Propiedad. De igual forma, será  
13 responsable de obtener todos aquellos permisos, seguros y fianzas que fueren necesarios en relación  
14 con el uso dispuesto para la misma, según sean requeridos por la Oficina de Permisos del Municipio  
15 y/o la Oficina de Riesgos y Seguros del Municipio, según corresponda. Lo anterior incluye, pero  
16 no está limitado a, la obtención de un seguro de responsabilidad pública, cuya póliza deberá incluir  
17 al Municipio, sus funcionarios y empleados como asegurado adicional con endoso de indemnidad.

18           **Sección 5ta.:** *Metropolitan Football Academy, Inc.*, será responsable de hacer las  
19 facilidades disponibles para actividades de la comunidad sin costo alguno, fuera de las horas de uso  
20 de *Metropolitan Football Academy* (solo se requerirá el recogido de las áreas y basura luego de la  
21 actividad).

22           **Sección 6ta.:** *Metropolitan Football Academy, Inc.*, no podrá llevar a cabo alteración o  
23 modificación alguna a los elementos estructurales de la Propiedad sin haber obtenido autorización  
24 previa y expresa del Área de Operaciones de Ingeniería del Municipio y haber solicitado y obtenido  
25 todos los permisos correspondientes, conforme a las disposiciones legales aplicables. Tampoco

1    comprometerá ni realizará acto de enajenación alguno sobre la propiedad, incluyendo pero no  
2    limitado a hipotecar o subarrendar la misma.

3           **Sección 7ma.:** *Metropolitan Football Academy, Inc.*, otorgará con el Municipio el  
4    correspondiente contrato de arrendamiento donde se establecerán los términos y condiciones  
5    relacionados al uso de la Propiedad. El canon de arrendamiento se determinará tomando como base  
6    el costo y la vida útil de la propiedad y los tipos de arrendamiento prevalecientes en el mercado,  
7    según dispone el Artículo 2.030 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el “Código  
8    Municipal de Puerto Rico”. El término del arrendamiento será de (3) años, comenzando en la fecha  
9    del otorgamiento del contrato y podrá ser renovado por periodos adicionales, sujeto a que ambas  
10   partes estén de acuerdo con los términos y condiciones que aplicarán a los periodos adicionales.

11           **Sección 8va.:** En consideración a los gastos de mantenimiento y mejoras que ha realizado  
12   Metropolitan Football Academy, Inc. en la Propiedad, se autoriza a descontar del canon mensual  
13   aquellas cantidades que sean debidamente evidenciadas como utilizadas previamente para esos  
14   fines. De igual forma, todas las mejoras que prospectivamente lleve a cabo Metropolitan Football  
15   Academy, Inc. en las instalaciones, incluyendo gastos de mantenimiento y conservación del  
16   inmueble, serán por cuenta de dicha entidad y esta podrá descontar del canon mensual las  
17   cantidades correspondientes, previa autorización expresa del Área de Operaciones de Ingeniería  
18   del Municipio antes de que las mejoras y/o los gastos sean realizados. La entidad presentará estados  
19   de cuenta auditados cada tres (3) meses a la Directora del Departamento de Recreación y Deportes  
20   del Municipio y un informe financiero auditado antes de la otorgación del contrato que mediante  
21   la presente Ordenanza se autoriza.

22           **Sección 9ma.:** El Alcalde, o el funcionario en quien este delegue, queda facultado para  
23   establecer aquellos términos y condiciones adicionales que estime necesarios y/o convenientes en  
24   relación con los propósitos de la presente Ordenanza. De igual forma, queda facultado para llevar  
25   a cabo todas las gestiones necesarias, convenientes o incidentales que surjan de la Exposición de

1 Motivos de esta Ordenanza, en caso de que haya sido omitida la autorización expresa de algún  
2 asunto en particular de la misma.

3 **Sección 10ma.:** El Alcalde, o el funcionario en quien este delegue, queda facultado para  
4 otorgar cualquier documento o instrumento público que sea necesario e incidental a los propósitos  
5 de esta Ordenanza.

6 **Sección 11ra.:** En consideración a la naturaleza de la instalación y a las condiciones  
7 impuestas por el inciso (b) del Artículo 3.062 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida  
8 como el “Código Municipal de Puerto Rico”, anterior inciso (b) del Artículo 7 de la derogada Ley  
9 120-2001, según fuese enmendada, conocida como la “Ley de Municipalización de Instalaciones  
10 Recreativas y Deportivas Comunitarias”, se notificará por correo certificado al Departamento de  
11 Recreación y Deportes del Gobierno de Puerto Rico, como parte con interés, sobre el asunto  
12 planteado en esta Ordenanza. Esta notificación deberá hacerse antes de cualquier gestión tendente  
13 al arrendamiento propuesto.

14 **Sección 12da.:** 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 13ra.:** 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 14ta.:** Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su  
23 aprobación.