

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

**P. DE O. NÚM. 23  
SERIE 2015-2016**

DE ADMINISTRACIÓN

Presentado por las señoras Yvette Del Valle Soto; Claribel Martínez Marmolejos; Aixa Morell Perelló; Antonia Pons Figueroa; y los señores Carlos Ávila Pacheco; Carlos R. Díaz Vélez; Javier Gutiérrez Aymat; Iván O. Puig Oliver; Marco A. Rigau Jiménez; Aníbal Rodríguez Santos; José E. Rosario Cruz y Jimmy Zorrilla Mercado.

Referido a la(s) Comisión(es) de: Gobierno, Ética y Asuntos Internos

Fecha de Presentación: 30 de noviembre de 2015

**ORDENANZA**

**PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE SAN JUAN, REPRESENTADO POR SU ALCALDESA, HON. CARMEN YULÍN CRUZ SOTO, O EL/LA FUNCIONARIO/A EN QUIEN ESTA DELEGUE, A SOLICITAR PROPUESTAS, MEDIANTE LA CELEBRACIÓN DE UN PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD DE PROPUESTAS (RFP), PARA EL ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS A CONCESIONARIOS EN ALGUNAS INSTALACIONES MUNICIPALES CON EL PROPÓSITO DE MEJORAR LA OFERTA RECREATIVA EN AQUELLAS E INCENTIVAR SU USO POR PARTE DE LOS CIUDADANOS Y VISITANTES DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN.**

- 1 **POR CUANTO:** La Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida
- 2 como la Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de
- 3 1991 (en adelante, la "Ley de Municipios Autónomos"), confiere a los municipios los
- 4 poderes necesarios y convenientes para ejercer todas las facultades
- 5 correspondientes a un gobierno local y lograr sus fines y funciones, entre ellos, el de

1           poseer y administrar bienes muebles e inmuebles y arrendarlos de conformidad con  
2           la ley.

3   **POR CUANTO:** El Artículo 9.005 de la Ley de Municipios Autónomos faculta a los  
4           municipios a permutar, gravar, arrendar, vender o ceder cualquier propiedad  
5           municipal sujeto a que se apruebe por la Legislatura Municipal mediante ordenanza o  
6           resolución a tales efectos. Como regla general, los arrendamientos de propiedad  
7           municipal deberán realizarse mediante el proceso de subasta pública.

8   **POR CUANTO:** El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha reconocido el procedimiento de  
9           solicitud de propuestas ("RFP", por sus siglas en inglés) como una alternativa válida  
10          al procedimiento de subasta pública en materia de contratación gubernamental. El  
11          procedimiento de RFP se distingue del procedimiento de subasta pública en que  
12          admite la negociación como un elemento adicional al proceso de evaluación de  
13          propuestas y le permite a la entidad gubernamental tomar en consideración criterios  
14          adicionales al precio u oferta económica, según los propósitos que motivan el  
15          proceso.

16   **POR CUANTO:** El mecanismo de RFP se encuentra contemplado y regulado en el Reglamento  
17          de Subastas del Municipio Autónomo de San Juan, adoptado mediante la Ordenanza  
18          Municipal Núm. 23, Serie 2001-2002, el cual contiene todas las normas, términos y  
19          condiciones aplicables a la celebración de dicho procedimiento.

20   **POR CUANTO:** El Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, el Municipio) posee  
21          instalaciones recreativas y deportivas que son utilizadas diariamente por un gran  
22          número de personas. Se encuentran entre ellas el Parque Jaime Benítez, el Parque  
23          del Tercer Milenio (Escambrón) y la Playita de la Laguna del Condado (en adelante,  
24          los "Bienes Inmuebles"). Los Bienes Inmuebles, además de su valor urbanístico,  
25          social y recreativo, tienen potencial para servir como fuentes de ingreso económico  
26          para el Municipio, entre otras cosas, mediante el arrendamiento de espacios para  
27          concesionarios comerciales cuyas actividades en los Bienes Inmuebles permitan

1 mejorar la experiencia de los visitantes. Los ingresos generados por el Municipio  
2 servirán a su vez para sufragar los gastos en los que incurra el Municipio por proveer  
3 el mantenimiento y el ornato de los Bienes Inmuebles.

4 **POR CUANTO:** La ubicación de los Bienes Inmuebles resulta ser óptima para el uso y disfrute  
5 de la ciudadanía en general, toda vez que ofrecen acceso al mar, áreas para  
6 bañistas, áreas para la práctica de actividades recreativas y acuáticas y áreas de  
7 recreación pasiva. Como resultado de su ubicación y oferta recreativa, los Bienes  
8 Inmuebles son frecuentados por residentes, visitantes y turistas, por lo cual resulta  
9 adecuado viabilizar la ubicación de pequeños locales comerciales, los cuales  
10 complementen las actividades recreativas que actualmente se realizan en dichas  
11 áreas y mejoren la experiencia de las personas hacen uso de los Bienes Municipales.

12 **POR CUANTO:** El Municipio tiene el interés de promover la actividad física y recreativa  
13 mediante la ubicación de concesionarios para el alquiler y/o compra del equipo  
14 necesario para la práctica de actividades recreativas y la contratación de personal  
15 especializado tales como instructores de buceo, disciplinas acuáticas y preparadores  
16 físicos, entre otros. Asimismo, el Municipio tiene el interés de proveerles a aquellas  
17 personas que visiten los Bienes Municipales la posibilidad de adquirir bebidas y  
18 alimentos y contar con acceso a instalaciones sanitarias adecuadas.

19 **POR CUANTO:** El Municipio interesa llevar un proceso amplio y fluido de competencia  
20 mediante la consideración de propuestas compatibles con los espacios públicos  
21 objeto de esta Ordenanza de manera que se promueva la actividad económica de una  
22 forma cónsona con el disfrute del público de sus playas y parques.

23 **POR CUANTO:** No obstante lo anterior, los servicios y bienes a ser provistos a través de los  
24 concesionarios a ser arrendados deberán ser cónsonos con la naturaleza recreativa y  
25 pasiva del área, tomando como norte la promoción de un estilo de vida sano y  
26 saludable y fomentando la protección del medio ambiente y los recursos naturales.

1 **POR CUANTO:** Conforme a lo anterior, esta Legislatura Municipal ha determinado  
2 conveniente para el interés público autorizar al Municipio a llevar a cabo un  
3 procedimiento de solicitud de propuestas (RFP) para el arrendamiento de los Bienes  
4 Inmuebles, conforme a las leyes y reglamentos aplicables y a lo dispuesto en esta  
5 Ordenanza.

6 **POR CUANTO:** El procedimiento de solicitud de propuestas (RFP) permite garantizar que la  
7 propuesta seleccionada sea cónsona con los objetivos antes expresados al otorgarle  
8 al Municipio la discreción adecuada para evaluar las propuestas más allá de su  
9 componente económico y asegurar que el proponente y la propuesta de éste  
10 responden al mejor interés público.

11 **POR CUANTO:** Los objetivos del Municipio al emprender este proceso de RFP son: (i) regular  
12 la actividad comercial a llevarse a cabo en los Bienes Inmuebles; (ii) asegurar que las  
13 actividades que se lleven a cabo promuevan el cuidado, buen uso y conservación de  
14 los recursos naturales y promuevan estilos de vida sanos y saludables; (iii) mejorar la  
15 experiencia de las personas que hagan uso de los Bienes Inmuebles; y (iv) asegurar  
16 una fuente de ingresos que permita sufragar los gastos de mantenimiento necesarios  
17 para mantener los Bienes Inmuebles en óptimas condiciones.

18 **POR TANTO: ORDÉNESE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN, PUERTO**  
19 **RICO:**

20 **Sección 1ra.:** Autorizar al Municipio Autónomo de San Juan, representado por su  
21 Alcaldesa o el/la funcionario/a en quien ésta delegue, a solicitar, mediante la celebración de  
22 un procedimiento de solicitud de propuestas ("RFP", por sus siglas en inglés) propuestas  
23 para el arrendamiento de espacios para concesionarios, según se dispone a continuación:

24 1. Parque Jaime Benítez (cuatro (4) concesionarios):

25 1.1 Dos (2) concesionarios dirigidos al alquiler de equipo y ofrecimiento de  
26 adiestramientos especializados para la práctica de disciplinas acuáticas

1 (paddleboarding, snorkeling, kayaking, etc.) a ser ubicados en la orilla del  
2 Parque.

3 1.2 Concesionario dirigido a la organización y celebración de actividades  
4 (cumpleaños, baby showers, etc.) a ser ubicado en el gazebo a la derecha de  
5 la entrada principal.

6 1.3 Área para la instalación y operación de un gimnasio al aire libre de *cross fit* o  
7 entrenamiento físico especializado a ser ubicado en el área cercana al  
8 gazebo.

9 2 Playa del Escambrón (tres (3) concesionarios):

10 2.1 Tres (3) concesionarios para la venta de alimentos, preferiblemente alimentos  
11 elaborados para evitar desechos o subproductos del proceso de elaboración  
12 (humo, grasa, insectos y roedores, ruidos, olores, etc.) a ser ubicados en un  
13 área cercana al estacionamiento.

14 3 Playita de la Laguna del Condado (tres (3) concesionarios):

15 3.1 Venta de alimentos, preferiblemente alimentos elaborados para evitar  
16 desechos o subproductos del proceso de elaboración (humo, grasa, insectos  
17 y roedores, ruidos, olores, etc.) a ser ubicado en un área cercana a la entrada  
18 principal.

19 3.2 Alquiler de equipo y ofrecimiento de adiestramiento especializado para la  
20 práctica de disciplinas acuáticas (surfing, paddleboarding, snorkeling,  
21 kayaking, etc.) a ser ubicado en la orilla de la playa conocida como La Lomita  
22 en la Laguna de Condado.

23 3.3 Concesionario dirigido a la organización y celebración de actividades  
24 (cumpleaños, baby shower, etc.) a ser ubicado en el área verde a la derecha  
25 de la entrada principal cercana al puente Dos Hermanos.

26 **Sección 2da.:** El Municipio establecerá en el pliego de solicitud de propuestas los  
27 criterios de evaluación y adjudicará el procedimiento a el/los proponente/s que mejor

1 cumpla/n con dichos criterios y con los términos y condiciones del pliego y Reglamento de  
2 Subastas y cuya propuesta represente la mejor oferta, aunque ésta no sea la oferta  
3 económica más ventajosa, tomando siempre en consideración el interés público.

4 **Sección 3ra.:** Los proponentes podrán presentar ofertas para uno o más  
5 concesionarios, disponiéndose que, en el caso de presentar ofertas para más de un  
6 concesionario, las propuestas deberán indicar la oferta económica para cada uno de los  
7 concesionarios por separado. El Municipio no aceptará propuestas cuya oferta económica no  
8 sea desglosada por concesionario o cuya oferta económica esté condicionada a la  
9 adjudicación de más de un concesionario.

10 **Sección 4ta.:** El Municipio designará un Comité de Evaluación de Propuestas que  
11 brindará ayuda y asesoramiento a la Junta de Subastas en el análisis y evaluación de las  
12 propuestas.

13 **Sección 5ta.:** El/Los contrato/s de arrendamiento otorgado/s como resultado del  
14 procedimiento aquí autorizado serán por un término no mayor de cinco (5) años. El canon de  
15 arrendamiento deberá ser razonable y conforme a tipos prevalecientes en el mercado.

16 **Sección 6ta.:** Cada propuesta deberá incluir la construcción del espacio a ser  
17 utilizado, de acuerdo a los parámetros que disponga el Municipio en el pliego de RFP.  
18 Disponiéndose, que cualquier estructura erigida conforme a lo anterior pasará a ser  
19 propiedad del Municipio de San Juan al finalizar el contrato de arrendamiento, sin que el  
20 Municipio tenga obligación de indemnizar y pagar cantidad alguna por dicho concepto.

21 **Sección 7ma.:** La persona o entidad con la cual se otorgue cada contrato de  
22 arrendamiento será responsable de obtener todas las autorizaciones y permisos requeridos  
23 por aquellas leyes o reglamentos municipales y estatales aplicables para la administración del  
24 tipo de negocio que proponga en los espacios determinados.

25 **Sección 8va.:** Los contratos que resulten del procedimiento aquí autorizado no  
26 podrán contravenir ninguna obligación contractual ya contraída por el Municipio de San Juan  
27 sobre los bienes objeto de los contratos. Tampoco menoscabarán, perjudicarán ni de algún

1 otro modo afectarán las obligaciones contractuales en las que hubiere incurrido el Municipio  
2 de San Juan con anterioridad al mismo.

3 **Sección 9na.:** En el caso de la Playita de la Laguna del Condado, el Municipio  
4 asfaltará y rotulará ocho (8) estacionamientos para asignarlos a los concesionarios y  
5 vehículos oficiales del Municipio.

6 **Sección 10ma.:** La Alcaldesa de San Juan, Carmen Yulín Cruz Soto, o el/la  
7 funcionario/a en quien ésta delegue, queda por la presente facultada a establecer aquellas  
8 condiciones adicionales que sean necesarias y/o convenientes para cumplir con los  
9 propósitos de la presente Ordenanza y para otorgar cualesquiera documentos, contratos y/o  
10 acuerdo necesarios y/o convenientes en relación con el procedimiento aquí autorizado.

11 **Sección 11ra.:** Las disposiciones de esta Ordenanza son independientes y separadas  
12 unas de las otras por lo que si cualquier parte, párrafo o sección de la misma fuera declarada  
13 inconstitucional, nula o inválida por un Tribunal con jurisdicción y competencia, la  
14 determinación a tales efectos no afectará, menoscabará o invalidará sus restantes  
15 disposiciones.

16 **Sección 12da.:** Cualquier Ordenanza, Resolución u Orden que en todo o en parte  
17 resultare incompatible con la presente Ordenanza queda por ésta derogada hasta donde  
18 existiera tal incompatibilidad.

19 **Sección 13ra.:** Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su  
20 aprobación.